



Teil A

Vorentwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 14 "Co-Working & Co-Living Quartier Waltenrath"

VORENTWURF

(Stand: April 2024)

Planungsbüro:



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Zur Pumpstation 1

Fon: 02129-566 209 – 0

42781 Haan

Fax: 02129-566 209 – 16

mail@isr-planung.de

www.isr-planung.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

1	Allgemeine Daten und Hinweise	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage und Beschreibung des Plangebietes	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1	Gewässerschutz und Raumordnungsplan des Bundes für länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV).....	4
2.2	Regionalplan	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Bebauungsplan	5
2.5	Landschaftsplan	6
2.6	Regionale 2025	7
2.7	Leitbild der Blütenstadt Leichlingen	8
3	Anlass der Planung und Planungskonzept	9
3.1	Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis	9
3.2	Planungskonzept.....	9
4	Begründung der Planinhalte.....	11
5	Umweltbericht	11
6	Kosten.....	11

1 Allgemeine Daten und Hinweise

1.1 Verfahren

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus werden in seiner Sitzung am 24.06.2024 die Unterlagen zur Beratung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 14 „Co-Working & Co-Living Quartier Waltenrath“ vorgelegt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

Gemäß § 2a BauGB wird dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als – TEIL B – der Begründung im weiteren Verfahren beigelegt.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt rund 2 km nordöstlich des Leichlinger Stadtzentrums, vorwiegend umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und kleineren Siedlungseinheiten mit dörflichem Charakter. Es befindet sich am östlichen Rand vom Ortsteil Bergerhof und wird durch die Justus-Pohlig-Straße (L 359) von der anschließenden Wohnbebauung getrennt. Die Justus-Pohlig-Straße führt Richtung Osten zum Ortsteil Witzhelden sowie in Richtung Südwesten zum Leichlinger Zentrum und ist Teilstück des Themenwanderweges „Obstweg“.

Die nächste Anschlussstelle zur Bundesautobahn A3 (Richtung Duisburg bzw. Köln/Bonn) ist in etwa 10 Fahrminuten erreichbar. Der Bahnhof Leichlingen ist etwa 7 Fahrminuten vom Plangebiet entfernt. Von dort verkehrt die Regionalbahn in Richtung Solingen/Wuppertal und Leverkusen/Köln. Der Busbahnhof Leichlingen ist in unter 5 Fahrminuten vom Plangebiet erreichbar.

Östlich des Plangebietes verläuft der Wirtschaftsweg „Buntenbach“ zu dem gleichnamigen Hof mit Pferdeponen. In südwestlicher Richtung liegt freie Landschaft und in südwestlicher Richtung grenzt ein weiterer Wirtschaftsweg „Schmerbach“ das Plangebiet ab. In 3 Gehminuten entfernt befindet sich die nächste Bushaltestelle „Leichlingen Bergerhof“ an der Justus-Pohlig-Straße. Von hier verkehrt die Linie 258 in Richtung Leichlingen Zentrum / Bahnhof und Witzhelden im 30-MinutenTakt.

Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 30 000 m² auf und umfasst in der Gemarkung Leichlingen Flur 001 die Flurstücke 1219, 1152, 1220 (teilweise). Das Gelände fällt insgesamt topografisch von Nord nach Süd ab. Die genaue Lage des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans ist der Übersichtskarte zu entnehmen.

Derzeit ist das Plangebiet überwiegend dem Außenbereich zugeordnet. Der vorhandene Gebäudebestand umfasst die zentral im Plangebiet gelegene Hofanlage, bestehend aus einer Scheune mit Krüppelmansarddach aus dem Jahr 1924 und angrenzenden bzw. umliegenden Einfamilienhäusern mit einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und Satteldach. Der Gebäudebestand wird für Wohnzwecke, eine Kanzlei und einen Verein und die Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt. Zwei weitere Einfamilienhäuser wurden in den

vergangenen Jahren unmittelbar westlich des Plangebietes, entlang der Julius-Pohlig-Straße (auf Grundlagen des dort rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. A20) errichtet. Die weiteren Flächen im Plangebiet werden als Grünland, der Bereich nordöstlich der Hofanlage als Obstwiese genutzt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Gewässerschutz und Raumordnungsplan des Bundes für länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)

Der am 01. September 2021 in Kraft getretene Raumordnungsplan für Hochwasserschutz vom 19. August 2021 sichert, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und Ordnung des Gesamttraums, das Hochwasserrisikomanagement.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone und ist kein festgesetztes oder vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Des Weiteren befindet es sich nicht in einem Hochwasser-Risikogebiet.

Die Starkregengefahrenkarte des Rheinisch-Bergischen Kreises vom August 2021 bildet eine Untersuchung der Auswirkungen von Überflutungen infolge von Starkregen im gesamten Kreisgebiet ab. Die Gefährdungsanalyse nimmt dabei ein hundertjährliches Ereignis mit einer Niederschlagsintensität von 55 mm/h („klassisches Sommergewitter“) an. Daraus ergibt sich keine Problematik von Überschwemmungen für das Plangebiet.

Die Hanglage führt dazu, dass das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ausgeprägte Fließwege abwärts in Richtung Schmerbach bildet. Diese sind im Rahmen der Oberflächenentwässerung im Plangebiet und bei der Errichtung von Gebäuden in Hanglage besonders zu berücksichtigen.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) festgelegt. Dieser wird überlagert mit der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug sowie von Bereichen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE). Demnach liegt das Plangebiet außerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Der Regionalplan Köln wird derzeit neu aufgestellt. Der Entwurf des Regionalplans stellt für das Plangebiet ebenfalls ein AFAB mit der Überlagerung BSLE dar. Die Freiraumfunktion Regionaler Grünzug verläuft nicht mehr durch das Plangebiet.

Eine bauliche Entwicklung ist aus den Darstellungen des Regionalplans zwar nicht unmittelbar herzuleiten. Nach Ziel 2-4 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) „Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ ist jedoch in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und der Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung grundsätzlich möglich.

Die Möglichkeit zur Durchführung der Bauleitplanung für das in Rede stehende Vorhaben auf Grundlage der Festlegungen des Regionalplans wird daher im weiteren Verfahren zunächst im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPlIG NRW abgestimmt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Blütenstadt Leichlingen stellt – mit Ausnahme des wohnbaulich genutzten Bereiches im Nordwesten des Geltungsbereiches – das gesamte Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese wird im westlichen Teil des Plangebietes mit der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) kombiniert.

Nordwestlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnbauflächen. Ebenfalls nördlich grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf an. Das Gebiet unmittelbar westlich ist als gemischte Baufläche dargestellt. Ebenfalls westlich befindet sich eine gewerbliche Baufläche. Im Norden, Süden und Osten sind weitere Ausgleichsflächen dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes lässt sich nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Blütenstadt Leichlingen entwickeln. Daher erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung. In diesem Zuge sollen die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes künftig voraussichtlich als gemischte Baufläche (M) oder als dörfliches Wohngebiet (MWD) dargestellt werden.

Im Gegenzug ist vorgesehen, die vorhandene Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich Bergerhof (Gemarkung Leichlingen Flur 001, Flurstücke 666 und 625, teilweise), nördlich des in Rede stehenden Plangebietes, zugunsten der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, zurückzunehmen. Für diese Fläche war ursprünglich die Aufstellung eines Bebauungsplans zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung vorgesehen. Die entsprechenden Planungen wurden mittlerweile aufgegeben, sodass der Bereich als „Tauschfläche“ zugunsten der behutsamen Siedlungserweiterung am Waltenrath dienen kann.

2.4 Bebauungsplan

Der südwestliche Teil des Plangebietes (rund ein Drittel des Geltungsbereiches des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 14) liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. A20 „Bergerhof/Waltenrath“ aus dem Jahr 2004. Dieser umfasst eine Gesamtfläche von gut 17 000 m² und setzt in einem relativ kleinen Teilbereich entlang der Julius-Pohlig-Straße ein allgemeines Wohngebiet (WA) und eine zugehörige Zufahrtsstraße (Stichstraße parallel zur Julius-Pohlig-Straße mit Zufahrt vom Schmerbach) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Die Wohnbebauung inklusive Zufahrtsstraße wird durch einen festgesetzten schmalen Grünstreifen (private Grünfläche) von der Julius-Pohlig-Straße abgeschildert.

Für das gesamte allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus ist das allgemeine Wohngebiet in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die

Bauweise in zwei Abschnitte gegliedert. Im westlichen Bereich sind Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen, im östlichen Teil ausschließlich Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Als zulässige Dachform werden für das gesamte allgemeine Wohngebiet (WA) Satteldächer festgesetzt. Die zulässige Positionierung der Gebäude wird durch die festgesetzten Baugrenzen relativ eng gefasst. Die Umsetzung der durch den Bebauungsplan Nr. A20 vorbereiteten Wohnbebauung hat in den vergangenen Jahren bereits großenteils stattgefunden. Planungsrechtlich bestünde weiterhin die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren (Wohn)Gebäudes im Osten des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA).

Die verbleibenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. A20 werden als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser ist großenteils die Zweckbestimmung „Grünlandnutzung“, im Abschnitt östlich des allgemeinen Wohngebietes (WA) die Zweckbestimmung „Obstwiese“ zugeordnet. Für den südöstlichen Teil (außerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 14) wird die Erhaltung des vorhandenen Grünlandes und der dort befindlichen Obstbäume festgesetzt.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. A20 die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger zu belasten ist. Diese verläuft etwa diagonal durch den nördlichen Abschnitt des Plangebietes und dient der planungsrechtlichen Sicherung der dort verlaufenden Druckrohrleitung von der bestehenden Hofanlage zur Julius-Pohlig-Straße.

Außerhalb des Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Nördlich des in Rede stehenden Plangebietes der Julius-Pohlig-Straße wurde im Jahr 2000 der Bebauungsplan Nr. A18 „Bergerhof“ aufgestellt. Dieser umfasst die Festsetzung eines Dorfgebietes (MDW) sowie der zugehörigen Zufahrtsstraße (Verkehrsfläche) sowie die diesen Nutzungen unmittelbar zugeordnete Ausgleichsfläche. Auf dieser Grundlage wurden die vorhandenen Hofstrukturen und landwirtschaftlichen Nutzungen in den vergangenen Jahren vorwiegend durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern ergänzt.

2.5 Landschaftsplan

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich bis auf den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. A20 überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans und liegt demnach innerhalb von zwei festgesetzten Landschaftsschutzgebieten.

Das Landschaftsschutzgebiet LE 2.2-01 „Bergische Hochflächen“ umfasst den Bereich um die bestehende Hofanlage. Der Fläche wird die Bedeutung für die Erholung und zur Erhaltung und zur Anreicherung der Landschaft mit gliedernden und belebenden Strukturen zugeschrieben. Nur die nordöstlich vom Hof liegenden Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet LE 2.2-03 „Hangflächen und Gewässer des Schmerbachtals“. Das Gebiet wird zur Erhaltung

eines strukturreichen Landschaftsraumes, insbesondere des Gewässerverlaufes des Schmerbaches und seines Quellbereiches im oberen Talabschnitt des Schmerbaches innerhalb der offenen, durch Äcker geprägten Bergischen Hochfläche sowie zur Erhaltung alter Obstbaumweiden als landschaftsraumtypisches Biotop mit Bedeutung für Insekten und Höhlenbrüter, geschützt.

Das Gebiet hat eine herausragende Bedeutung als Biotopverbundraum insbesondere zur Erhaltung wichtiger Verbindungsflächen und Verbindungselemente.

Darüber hinaus stellt die Entwicklungskarte des Landschaftsplans folgende Entwicklungsziele dar:

- Entwicklungsziel 1.1.1 „Erhaltung Gewässersysteme“: Erhaltung einer mit naturnahem Lebensraum oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft, Erhaltung und Entwicklung von Gewässersystemen mit Auenlandschaft sowie von Landschaftsräumen mit Vorkommen seltener und gefährdeter naturraumtypischer Pflanzen und Tiere, deren Lebensräumen, sowie von Gebieten mit seltenen Böden und als bedeutsamer Biotopverbundraum
- Das Entwicklungsziel 1.2.5 „Anreicherung Ortsränder“: 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.

Das Plangebiet ist weder Bestandteil eines Naturschutzgebietes, FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Gebietes oder europäischen Vogelschutzgebietes, noch befinden sich Schutzgebiete im näheren Umfeld des Plangebietes.

2.6 Regionale 2025

Die drei Kreise Oberberg, Rhein-Berg und Rhein-Sieg nehmen gemeinsam mit dem Projektraum „Bergisches RheinLand“ an der REGIONALE 2025 teil. Dabei liegt der Fokus des nordrhein-westfälischen Strukturförderprogramms REGIONALE im Jahr 2025 auf der Lebenswelt der über 700 000 Menschen im Raum. Die übergeordnete Leitidee fokussiert das Spannungsfeld des Projektraums Bergisches RheinLand, der zwischen der lebhaften Rheinschiene und dem ländlichen Raum zwei Welten miteinander verbindet.

Es gibt sechs Handlungsfelder, denen einzelne Projekte zugeordnet werden. Ein Handlungsfeld fokussiert die Arbeit und Innovation des Bergischen Rheinlands. Die Leitlinien dieses Handlungsfelds beziehen sich auf den Aufbau und die Verknüpfung von Innovationsstandorten, die Entwicklung innovativer Formen und Orte des Lernens und Weiterbildens und der Schaffung neuer Räume für Arbeit. Es sollen bestehende Strukturen weiterentwickelt werden und neue Arbeitsformen wie Co-Working und mobiles Arbeiten gestärkt werden. Die Ansätze und Themen im Bereich Arbeit und Innovation sind eng verbunden mit denen der anderen Handlungsfelder der REGIONALE 2025, insbesondere Wohnen und Leben, Mobilität und Ressourcenlandschaft.

In diesen Kontext ist das Projekt „Co-Working und Co-Living in Leichlingen“ mit der Nummer 66 eingebunden.

2.7 Leitbild der Blütenstadt Leichlingen

Der Rat der Blütenstadt Leichlingen beschloss am 28.09.2017 ein gemeinsam von Stadt und dem Stadt- und Regionalplanungsbüro Dr. Jansen GmbH entwickeltes Leitbild (Zukunft für Leichlingen, Das neue Leitbild für die strategische Stadtentwicklung der Blütenstadt). Es soll der Orientierung für zukünftiges Handeln in der Stadt-, Sozial- und Wirtschaftsentwicklung dienen. Durch grundsätzliche Ziele und Schritte zur Zielerreichung wird die langfristig erstrebenswerte Zukunft der Stadt aufgezeigt. Das Handeln aller soll durch acht formulierte Zukunftsperspektiven geleitet werden. Die folgenden Perspektiven sind dabei für das vorliegende Vorhaben von Bedeutung:

Zukunftsperspektive Wohnen

Ziel ist die Schaffung eines attraktiven, bezahlbaren Wohnraumangebots für alle Generationen, durch Umsetzung einer nachhaltigen Wohnungspolitik mit einem Gleichschritt aus Ausweisung von Neubauflächen, Schließung von Baulücken und Bestandspflege. Bei der Wohnraumentwicklung sollen Aspekte einer identitätsstiftenden Quartiersentwicklung und Wohnbebauung Beachtung finden.

Zukunftsperspektive Wirtschaft und Versorgung

Die Besonderheit als „Obstkammer“ der Region mit zahlreichen Hofläden soll gestärkt werden. Der wachsende Wunsch und Bedarf vieler Großstädter, sich gesund und bewusst zu ernähren, soll durch ein attraktives Angebot regionaler und saisonaler Produkte gedeckt werden. Eine Erweiterung des bestehenden Angebots durch Bauernhofcafés oder die Herstellung und den Verkauf zusätzlicher Produkte ist denkbar. Ziel ist es, den Leichlinger „Wohlfühlstandort“ auf diese Weise aktiv und regional zu vermarkten. Brachflächen und Leerstände sollen reaktiviert werden, um junge Unternehmen und Start-Ups zu akquirieren und die Auspendlerzahlen zu verringern. Es sollen Räumlichkeiten und die Infrastruktur für Co-Working geschaffen werden.

Zukunftsperspektive Energie

Die Stadt strebt eine zukunftssträchtige Energieproduktion und eine größere Unabhängigkeit in der Energieversorgung an. Leichlingen nimmt am „European Energy Award“ (eea) teil, einem Qualitätsmanagement- und Zertifizierungsprogramm, mit dem die Energie- und Klimaschutzaktivitäten der Kommune erfasst, geplant, gesteuert und überprüft werden. Der Ausbau einer Nahwärmeversorgung wird gegenüber einer Erdgasversorgung für Neubaugebiete präferiert.

Zukunftsperspektive Freizeit und Tourismus

Das Naherholungs- und Ausflugspotenzial als „grüne Lunge“ und Ruhepol in der stark verdichteten Metropolregion soll für Tagestouristen und Kurzzeiterlauber gleichermaßen entwickelt werden. Dabei ist wichtig, Ressourcen zu schützen und regionale Produkte zu vermarkten. Grundlage dieser Perspektive ist auch, Natur- und Freizeiterlebnisse für

Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und ältere Menschen zu ermöglichen. Einrichtungen und Angebote für verschiedene Sportarten sollen erhalten und ausgebaut werden, wobei verschiedene Altersgruppen angesprochen und bedient werden sollen. Des Weiteren geht es darum, die Identität der Stadt durch Veranstaltungen und besondere Attraktionen weiter zu stärken.

3 Anlass der Planung und Planungskonzept

3.1 Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis

Das Landgut Waltenrath wurde erstmals im Jahr 1327 urkundlich erwähnt und befindet sich seit mehreren Generationen in Familienbesitz. Die zugehörige Scheune wurde im Jahr 1924 errichtet. Die ehemaligen Stallungen wurden nach Aufgabe ihrer landwirtschaftlichen Nutzung bereits zu einem generationsübergreifenden Wohnort umgenutzt. Das Plangebiet stellt eine mit geringem Aufwand zu erschließende Fläche dar. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der relativ guten Erreichbarkeit des Leichlinger Stadtzentrums eignet sich das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung mit Gemeinschaftscharakter.

Die Eigentümer streben daher die Entwicklung weiterer gemeinschaftlicher Wohn- und kleingewerblicher Nutzungen (Co-Working und Café) kombiniert mit erneuerbaren Energien (Freiflächen-Photovoltaikanlage), einer Kindertagesstätte, einem Rastplatz und einem Hofladen für die Nebenerwerbslandwirtschaft an. Durch die kleinräumige Nutzungsmischung am Standort soll insbesondere der Gemeinschaftscharakter im Plangebiet gestärkt und dem hohen Bedarf an Wohnraum und Betreuungsangeboten begegnet werden.

So soll bspw. den Bewohnern im Plangebiet die Möglichkeit gegeben werden, einen modernen Arbeitsplatz (Co-Working) und bei Bedarf einen Kita-Platz unmittelbar vor Ort in Anspruch zu nehmen und auf die örtliche Energieversorgung zurückzugreifen. Auf diese Weise soll der dörfliche Charakter am Standort erhalten bleiben und mit innovativen Elementen wie Gemeinschaftswohnen, Co-Working und regenerativer Energieversorgung verbunden werden. Ebenso besteht das Potenzial, den Standort – auch in Anbetracht seiner Lage am Themenwanderweg „Obstweg“ – als Rastplatz und Ausflugsziel weiterzuentwickeln. In diesen Gesamtkontext ist das Projekt „Co-Working und Co-Living in Leichlingen“ in das Förderprogramm REGIONALE 2025 eingebunden.

Aus dem bestehenden Planungsrecht lässt sich das vorgesehene Nutzungs- und Baukonzept nicht vollständig umsetzen. Daher ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauplans nach § 12 BauGB sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich, um den raumordnerischen Belangen sowie der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet im Rahmen einer Gesamtplanung gerecht zu werden.

3.2 Planungskonzept

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht insbesondere die Umnutzung der Scheune zu einem Treffpunkt mit Café und Co-Working Spaces, die Schaffung

von Gemeinschafts-Wohnen, einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, einer Kita sowie den Erhalt und die Ergänzung der bestehenden Grünstrukturen vor.

Die Ausgestaltung der einzelnen Bestandteile des Konzeptes stellt sich wie folgt dar:

Nutzungen

Als zentraler Baustein des Vorhabens soll die mitten im Plangebiet gelegene ehemalige Scheune zu einem gemeinschaftlichen Treffpunkt für Bewohner und Besucher umgenutzt werden. In diesem Zuge sollen im Erdgeschoss Co-Working-Spaces und ein Café entstehen. Die Obergeschosse sollen für Co-Working und generationenübergreifendes Wohnen geeignet sein.

Im Südwesten des Plangebietes ist die Errichtung von voraussichtlich 13 kleinen, ein- bis zweigeschossigen, Einzel-Wohnhäusern in Holzbauweise vorgesehen. Im Sinne einer Minimierung der Versiegelung sowie zum „Abfangen“ der Hanglage und somit einer möglichst barrierefreien Ausgestaltung, sollen diese mit Schraubfundamenten flächenschonend aufgeständert werden. Nördlich der Wohngebäude soll ein Gemeinschaftshaus für die künftigen Bewohner geschaffen werden, in dem bspw. Waschräume, Fahrradabstellanlagen und Räume für Besucher verortet werden. Die vorhandene Einfamilienhausbebauung an der Julius-Pohlig-Straße soll um ein Einzelhaus – wie bereits auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. A20 möglich – ergänzt werden.

Im Nordosten des Plangebietes soll voraussichtlich eine naturnah gestaltete, vierzügige Kita entstehen. Dazu haben bereits erste Abstimmungen mit möglichen Trägern und dem Jugendamt stattgefunden. Es soll überwiegend eine U3-Betreuung angeboten werden.

Ein neues Gebäude für den Hofverkauf soll unmittelbar an der Julius-Pohlig-Straße, im Bereich der Zufahrt zur Hofanlage errichtet werden. Aufgrund der geplanten Umnutzung der Scheune ist zudem die Errichtung von Nebengebäuden für die notwendigen landwirtschaftlichen Geräte zur Pflege des Geländes und der Bäume sowie die Umnutzung eines vorhandenen Bestandsgebäudes südlich der geplanten Photovoltaikanlage vorgesehen.

Energiekonzept und Entwässerung

Im Zuge des Vorhabens wird hoher Wert auf die umfassende Nutzung erneuerbarer Energien gelegt. So sollen alle Neubauten mit Dach-Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Östlich der Hofanlage ist eine knapp 1.000 m² umfassende Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehen. Innerhalb der Freifläche im Nordosten des Plangebietes ist im Rahmen der REGIONALE 2025 zudem die Errichtung von Windbäumen und Solarblumen geplant.

Aufgrund des ausgeprägten Nord-Süd-Gefälles im Plangebiet muss das anfallende Schmutzwasser zur Kanalisation im Bereich der Julius-Pohlig-Straße gepumpt werden. Hierfür ist am tiefsten Punkt im Plangebiet (südlich der geplanten Wohnbebauung) ein neues Pumpenhaus vorgesehen. Für die Bestandsgebäude ist bereits eine Druckrohrleitung vorhanden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob für die Wohnbebauung ein Löschwasserteich erforderlich ist.

Erschließung

Die Erschließung soll analog der heutigen Situation mit Anbindung an die Julius-Pohlig-Straße erfolgen. An der Julius-Pohlig-Straße im Bereich der Zuwegung Waltenrath entsteht ein Parkplatz für das Gesamtquartier. Der Bereich der künftigen Wohnbebauung bleibt somit komplett autofrei. Auf dem Parkplatz sollen auch Lademöglichkeiten für E-Autos und Pedelecs entstehen. Durch ein Car-Sharing Angebot soll den künftigen Bewohnern zudem die Möglichkeit eröffnet werden, ohne eigenes Auto auszukommen.

Die geplante Kindertagesstätte wird über einen neuen Fußweg mit der Hofschaff verbunden und nur für notwendigen Andienungsverkehr von dem nordöstlich des Plangebietes begrenzenden Wirtschaftsweg angebunden werden.

Grün- und Freiraum

Das Vorhaben soll sich behutsam in die Freiraumstrukturen einfügen, sodass ein fließender Übergang in die Landschaft gestaltet wird. Die vorhandene Obstwiese zwischen Hofanlagen und Kita bleibt erhalten. Insbesondere im Bereich der Wohnbebauung werden zahlreiche neue Bäume und Sträucher gepflanzt. Die neuen Wegeflächen im Plangebiet sollen vorwiegend mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgestattet werden.

4 Begründung der Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet. Als Art der baulichen Nutzung soll für den Bereich der geplanten Wohnbebauung und die bestehende Hofanlage inklusive der bestehenden und geplanten Nebengebäude voraussichtlich ein dörfliches Wohngebiet (MWD) nach § 5a BauNVO festgesetzt werden. Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage soll voraussichtlich durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) nach § 11 BauNVO, die Kita durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Grünstrukturen im Plangebiet werden durch umfassende Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. zur Erhaltung und/oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

5 Umweltbericht

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt. Der durch die Planung hervorgerufene naturschutzrechtliche Eingriff und der entsprechende Ausgleichbedarf wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt.

6 Kosten

Für die Entwicklung des Plangebietes ist zwischen dem Grundstückseigentümer und der Blütenstadt Leichlingen ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Blütenstadt Leichlingen

entstehen bei der Realisierung keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

