



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 83 „Bremigs Wiese“

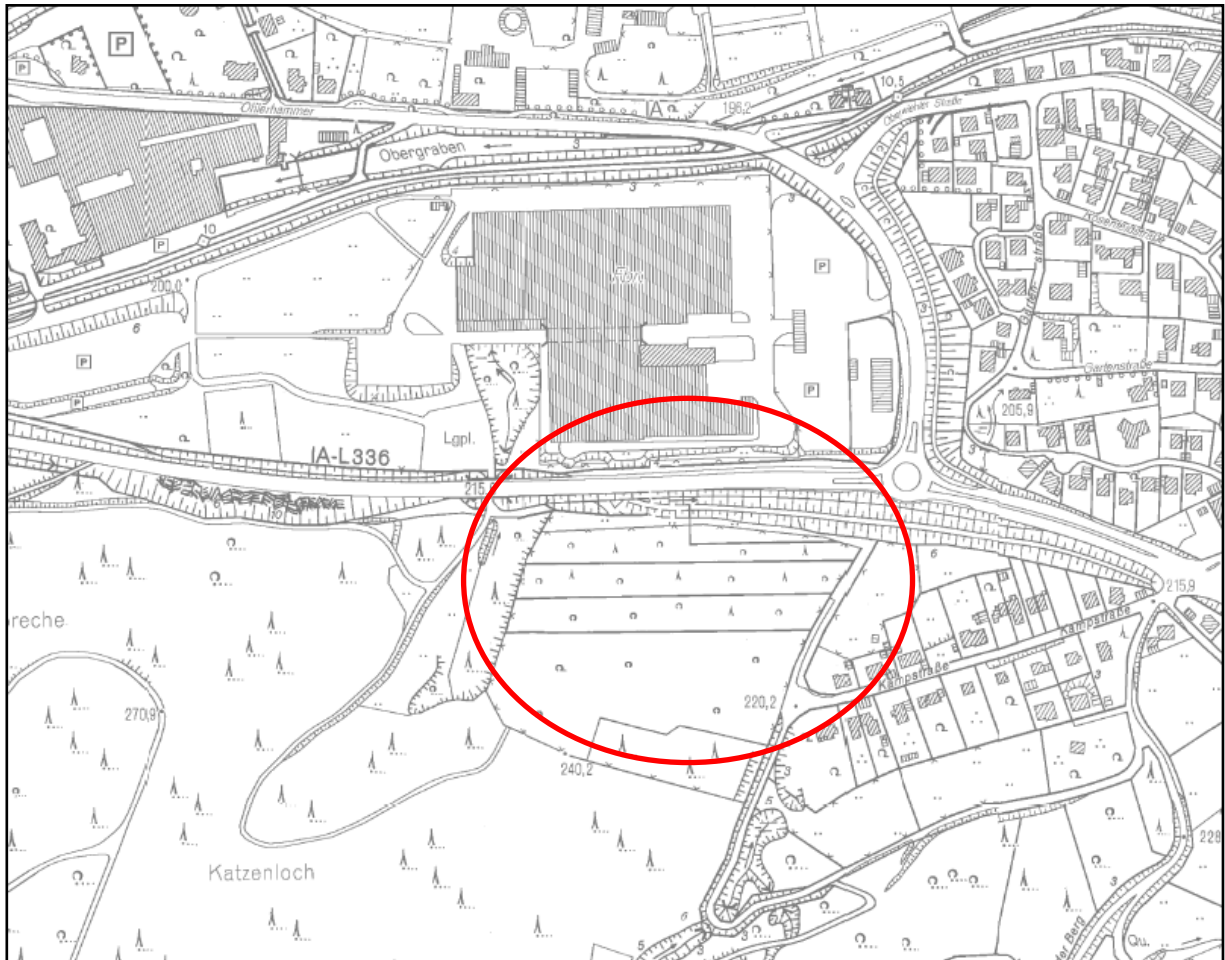
Teil A Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

Stadt Wiehl
Der Bürgermeister
Fachbereich 6 „Stadtentwicklung und Bauen“

Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Oberwiehl. Im Norden wird er durch die Landesstraße L336 begrenzt. Im Osten grenzt unmittelbar die bestehende Wohnbebauung der Kampstraße an. Im Süden und Westen ist das Plangebiet von forstwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Aussenbereichsflächen umgeben.

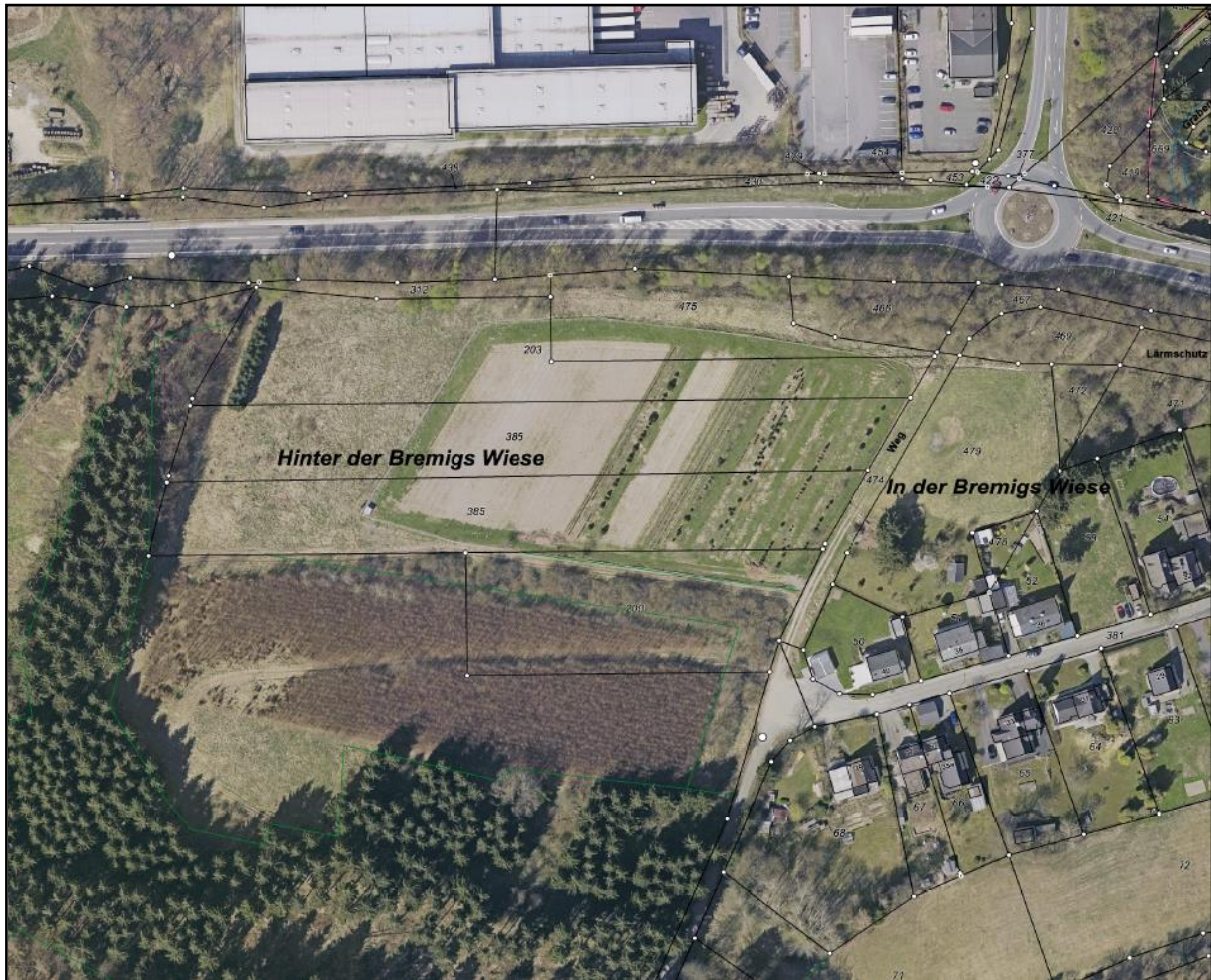


Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine gewerbliche Neuansiedlung sowie die sinnvolle Weiterentwicklung eines Wohngebietes im Bereich Oberwiehl ermöglichen. Zusätzlich soll die Feuerwehr Oberwiehl an diesen verkehrsgünstigeren Standort umgesiedelt werden und die bestehende Feuerwache im Ortszentrum von Oberwiehl aufgegeben werden. Um hierfür die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wird parallel der Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl in diesem Bereich geändert.

Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche die zurzeit als Baumschulfläche genutzt wird sowie eine Ersatzaufforstungsfläche, Wiesen und einen Lärmschutzwall zur Landesstraße L336. In nächster Umgebung befindet sich der Firmenstandort von BPW Bergische Achsen KG sowie Wohnbebauung des Ortsteiles Oberwiehl.



Planungsbindung

Der Regionalplan Teilabschnitt Region Köln stellt das Gebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Parallel zur 93. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dieser Bebauungsplan erarbeitet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die 93. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet eine Änderung dieses Areals in eine Gewerbliche Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, eine Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche. Mit

Durchführung des Änderungsverfahrens wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der Landschaftsplan Nr. 9 weist das Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet Zone 1 aus. Da der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert wird, tritt der Landschaftsplan gem. § 29 (4) Landschaftsgesetz für diesen Bereich außer Kraft.

Planung

Allgemeine Ziele

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt mehrere Ziele:

- **Umsiedlung Feuerwache Oberwiehl:**
Die bestehende Feuerwache befindet sich im Ortskern von Oberwiehl in einer ungünstigen verkehrlichen Lage. Der Bebauungsplan ermöglicht die Verlagerung der Feuerwehr an diesen verkehrsgünstigeren Standort unmittelbar an der Landesstraße. Zusätzlich wird die Betriebsfeuerwehr vom Firmengelände der BPW an diesen Standort ausgegliedert.
- **Verlagerung Tankstelle:**
Am Standort der BPW Bergische Achsen befindet sich eine Tankstelle die im Zuge dieses Bebauungsplanes in das Gewerbegebiet innerhalb dieses Bebauungsplanes umgesiedelt wird. Auch in diesem Fall kommt es zu einer Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und einer Schaffung von Betriebspotential am Hauptstandort der BPW.
- **Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung Kampstraße:**
Eine Erweiterung der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung der Kampstraße wird durch diesen Bebauungsplan ermöglicht. Geplant ist eine eingeschossige Bebauung, die die vorhandene Bebauung Kampstraße sinnvoll und maßvoll ergänzt. Der vorhandene Lärmschutzwall entlang der Landesstraße wird ergänzt und soll zwischen der gewerblichen Nutzung und der neuen Wohnnutzung verlaufen.

Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der geplanten Nutzung für das Areal entlang der Landesstraße L 336 ein Gewerbegebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Lärmkonflikte zu vermeiden, wird ein Lärmschutzwall

zwischen dieser schutzbedürftigen Nutzung und dem Gewerbegebiet errichtet. Dieser schließt an den bereits vorhandenen Lärmschutzwall der L336 an. Auf einer Teillänge von 150 m wird auf dem Lärmschutzwall zusätzlich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m errichtet.

Der Lärmschutzwall ist gleichzeitig als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichspflanzung festgesetzt. Hier sind entsprechend der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß den Empfehlungen aus dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 83 „Bremigs Wiese“ werden an drei Fassaden des geplanten Feuerwehrgebäudes Lärmpegelbereiche festgesetzt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind damit entsprechende Mindestanforderungen an den Schutz gegen Außenlärm hinreichend genau bestimmt. Im Bereich der Wohnbebauung wurde auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen verzichtet, da die Wohnnutzung durch den Lärmschutzwall effektiv vor Gewerbelärm- und Verkehrslärmmissionen geschützt ist.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen entsprechen den geplanten Nutzungskonzepten. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für die jeweiligen Gebiete, bei der Fläche für Gemeinbedarf an der angestrebten Bebauung des Grundstücks.

Eingriff in Natur und Landschaft

Durch diesen Bebauungsplan wird erstmalig ein bislang dem Außenbereich zuzurechnendes Areal baulich nutzbar. Damit wird ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild erzeugt. Dieser Eingriff wird in einer Eingriffs-/Ausgleichsbewertung berücksichtigt, die dieser Begründung in der Anlage beigelegt ist.

Flächenbilanz

Gesamtgröße	ca. 31.300 m²
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr	ca. 6.800 m ²
Gewerbegebiet	ca. 3.400 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.900 m ²
Lärmschutzwall	ca. 11.300 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 3.900 m ²

Erschließung

Die Erschließung der gewerblichen Flächen kann über einen zusätzlich auf den bestehenden Kreisverkehr einmündenden Erschließungsast an die L336 erfolgen. Die geplante Wohnbebauung wird über die bestehende Kampstraße erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an das vorhandene Kanalsystem ist möglich. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem.

Löschwasser

Im betreffenden Bereich kann eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Aus dem vorhandenen Leitungsnetz kann eine Löschwassermenge von 800 l/m über zwei Stunden sichergestellt werden. Zuzüglich wird ein ausreichend dimensionierter Löschwasserbehälter im Gebiet errichtet, der über eine Leitungskapazität von 800 l/m verfügt. Somit kann gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine ausreichende Löschwasserversorgung von 1600 l/m gewährleistet werden.

Boden

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in den Boden vor. Aufgrund der Topografie und der angestrebten Nutzung sind deutliche Erdbewegungen zu erwarten. Im aktuellen Planungsstand ist es beabsichtigt den abgeschobenen Oberboden im Gebiet zu belassen. Der Bodeneingriff wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung bilanziert.

Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Mit dem Auffinden von Bodendenkmal im Zuge einer Baumaßnahme ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen, da das Plangebiet bereits im Zuge der Anlage des Lärmschutzwalles überbaut worden ist. Dennoch wird hier vorsorglich auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Funde oder Befunde ist die Stadt Wiehl als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu benachrichtigen. Bodendenkmal und Fundstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen dieses Bebauungsplanes sind erfasst und in einem Umweltbericht dargelegt worden. Der Umweltbericht ist als Teil B dieser Begründung beigefügt.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 83 „Bremigs Wiese“ ist auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 02.09.2015 aufgestellt worden.

In der Zeit vom 16.03.2016 bis zum 30.03.2016 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Der Bebauungsplan Nr. 83 „Bremigs Wiese“ hat mit Begründung vom 06.02.2017 bis 08.03.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 27.01.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2017 an der Planung beteiligt.

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am 25.04.2017 den Bebauungsplan Nr. 83 „Bremigs Wiese“ als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan beizufügen.

Wiehl, den 25.05.2018

- Ulrich Stücker -