



Begründung gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)

zur

15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20
Wiehl Ohlerhammer und Umgebung
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1.0 | Vorbemerkungen | 1 |
| 1.1 | Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung | 1 |
| 1.2 | Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahrensstand | 1 |
| 2.0 | Beschreibung des Plangebietes | 2 |
| 2.1 | Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes | 2 |
| 2.2 | Planerische Vorgaben | 3 |
| 2.3 | Verbindliche Bauleitplanung, 1. Änderung BP Nr. 20 | 3 |
| 3.0 | Inhalte der Änderung | 4 |
| 3.1 | Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Spielanlagen für Schule | 4 |
| 3.2 | Leitungsrecht / Ver- und Entsorgung | 6 |
| 4.0 | Umweltbelange, Umweltbericht | 7 |
| 5.0 | Altlasten/Bodenbelastungen | 8 |
| 6.0 | Belange des Denkmalschutzes | 9 |
| 7.0 | Artenschutz, Umweltschadengesetz | 9 |
| 8.0 | Städtebauliche Daten | 9 |
| 9.0 | Kosten | 10 |

Anlage: Spielplatzkonzept, Stand 21.11.2016

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 - Ohlerhammer und Umgebung gemäß § 13 BauGB Begründung gemäß § 9(8) BauGB

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Änderungsbereich der 15. Änderung des BP Nr. 20 befindet sich im Südwesten der Ortslage Wiehl, zwischen L 336 im Süden und der Bahnlinie im Norden. Die ca. 0,54 ha große Fläche liegt östlich der Freien Christlichen Bekenntnisgrundschule an der Neuwiehler Straße.

Die Freie Christliche Bekenntnisgrundschule befindet sich auf dem ehemaligen Berufsschulstandort. Östlich des Schulgeländes wurden 1994 die Flächen als Parkplatz für Lehrerkollegium und die Berufsschülerinnen und Berufsschüler in einer gesonderten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 festgesetzt. Dieser Parkplatz wurde nie realisiert und ist in der damals geplanten Form nicht mehr erforderlich. Die Fläche soll nun für eine Schulhoferweiterung in Form eines Waldspielplatzes genutzt werden. Diese Nutzungsänderung wird durch die 15. Änderung des BP Nr. 20 planungsrechtlich abgesichert. Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Wiehl hat hierzu am 06.07.2016 den Änderungsbeschluss gefasst.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahrensstand

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes, die auf der Planzeichnung aufgeführt werden, zu entnehmen.

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, wird das Verfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3

Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2018 bis 29.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Nachbargemeinden werden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen BP Nr. 20 Ohlerhammer und Umgebung und hier im Bereich seiner 1. Änderung, die 1994 für die Erweiterung der Berufsschule einschließlich östlich angrenzender Stellplätze sowie Grünflächen aufgestellt wurde. Die in der 1. Änderung des BP Nr. 20 festgesetzten Stellplatzflächen östlich der Schulgebäude wurden nie realisiert. Heute stellen sich diese Flächen als Grünflächen dar, die in den Böschungsbereichen mit Gehölzen bestockt sind.

Im Nordwesten, im unmittelbaren Anschluss an die Schulhof- und Stellplatzflächen des Schulgrundstücks, wurden bereits einzelne Elemente des Waldspielplatzes, wie Spielkombination mit Türmen, Sitzgelegenheiten und Sport- und Spielflächen realisiert.

Die Grenzen des Änderungsbereiches sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,54 ha.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Wiehl, Flur 86 und umfasst die Flurstücke Nr. 11, 137 und 138 und 143.

2.2 Planerische Vorgaben

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt den gesamten Bereich der 15. Änderung als gewerbliche und industrielle Bereiche (GIB) dar. Südlich grenzt die L 336 als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr an. Nördlich ist der Wasserlauf der Wiehl dargestellt. Südlich der L 336 sind Bereiche zum Schutz der Landschaft dargestellt.

Die für diesen Bereich gültige 30. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), stellt alle Flächen des 15. Änderungsbereiches ebenso wie den westlich angrenzenden Schulkomplex als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule dar. Südlich grenzen Verkehrsflächen, nördlich Flächen für die Bahn an. Westlich angrenzend und im äußersten Osten sind Grünflächen dargestellt.

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung weder mittelbar noch unmittelbar betroffen. Die nächsten Natura 2000-Gebiete befinden sich in über 2.600 m Entfernung südlich des Plangebietes im Bereich der Brölbachtalung.

Der 15. Änderungsbereich des BP Nr. 20 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr.9 Wiehl. Die südlich des Änderungsbereiches liegenden Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet. Für diese Flächen sind auch Schutzflächen für Natur und Landschaft dargestellt.

Es liegen keine Eintragungen im Biotopkataster der schutzwürdigen Biotope vor, gesetzlich geschützte Biotope und Eintragungen im Biotopverbundsystem sind ebenfalls nicht vorhanden.

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung, 1. Änderung BP Nr. 20

Die 1. Änderung des BP Nr. 20 setzt für den Änderungsbereich der 15. Änderung Flächen für den Gemeinbedarf und konkret Stellplätze fest. Entlang der Katastergrenze zwischen dem Schulkomplex und dem Bereich der 15. Änderung verläuft ein Leitungsrecht zum Schutz einer städti-

schen Wasserleitung. Nördlich, östlich und südlich an die Stellplatzfestsetzung angrenzend sind auf den Flächen für den Gemeinbedarf Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt mit der Zweckbestimmung Waldrandpflanzung bzw. Abschirmungspflanzung.

3.0 Inhalte der Änderung

3.1 Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Spielanlagen für Schule

Die in der 1. Änderung des BP Nr. 20 festgesetzten wassergebundenen Stellplätze im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf für das Lehrerkollegium und die Berufsschülerinnen und Berufsschüler der seinerzeit hier ansässigen Berufsschule wurden nicht realisiert. Demgegenüber hat die in der Zwischenzeit sich hier befindende Freie Christliche Grundschule einen erhöhten Bedarf an Schulhofflächen bzw. Flächen für schulische und spielerische Aktivitäten unter freiem Himmel. Daher sollen die Flächen für Gemeinbedarf Stellplatzflächen in Flächen für Gemeinbedarf Spielanlagen für Schule umgewidmet werden, sodass hier eine Art Waldspielplatz entstehen kann. Nach einem Konzept der Schule, bei dem verschiedene Klassen mitwirkten, ist eine Kombination aus Freizeitsportanlagen und Spielanlagen mit natur- und umweltpädagogischen Einrichtungen kombiniert vorgesehen. Für die sportlichen Aktivitäten ist ein Kinderpausenfußballfeld mit einem Kunststoffbelag geplant, daneben eine Tobewiese für verschiedene Ballspiele. Zu den Spielgeräten, die hier untergebracht werden sollen, gehören Turmkombinationen mit einer vielseitigen Anordnung von Aufstiegs-, Kletter-, Balancier- und Rutschmöglichkeiten, eine Seilbahn, eine große Rutsche sowie verschiedene Balancier- und Trampolinseile. Es werden auch Ruhebereiche eingeplant mit unterschiedlichen Sitzgelegenheiten sowie ein Freiluftklassenzimmer mit Sitztribüne.

Neben den bewegungs- und entspannungsbetonten Bereichen sind auch natur- und umweltpädagogische Aspekte zu nennen, die zum Beispiel in Form eines Waldlehrpfad mit Kennzeichnung und Erklärung heimischer

Gehölze in die vorhandenen Gehölzbereiche integriert werden sollen. Die Waldpfade, die durch die vorhandenen und zu ergänzenden Gehölzbestände angelegt werden, sind mit Rindenhäcksel als Bodenbelag vorgesehen.

Neben den umfangreichen vorhandenen Gehölzbeständen, die in das Gesamtkonzept eingebunden werden, sind auch Freiflächen geplant, zum Beispiel ein Schullehrgarten mit Streuobstwiese.

Es ist vorgesehen, dass die Schule den Ausbau dieses umfangreichen Projektes in Etappen durchführt, je nach Einnahmen von Spendengeldern.

In einem ersten Bauabschnitt wurden bereits die Anschaffung und der Aufbau einer Spielekombination realisiert. Der Bau des Kunststoffrasenplatzes für Kinder-Pausenfußball, das Freiluftklassenzimmer, die Obstwiese und Waldwege wurden ebenfalls bereits angelegt. Grundlage der Durchführung ist die Planung des Landschaftsarchitekturbüros Kronenberg, die im Auftrag der Freien Christlichen Bekenntnisschule Wiehl erstellt wurde und die dem Bauantrag zugrunde liegt.

Um dem Konzept die erforderliche Flexibilität zu geben, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich der Lage und Größe der verschiedenen Spielplatz-Komponenten gemacht. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 und den Ausschluss der Überschreitung wird im Bebauungsplan aber das Mindestmaß an Begrünung der Flächen und das Höchstmaß an Versiegelung und Überbauung der Flächen geregelt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass keine Verschlechterung des ökologischen Zustandes der Flächen im Vergleich zur 1. Änderung des BP Nr. 20 mit wassergebundenen Stellplätzen und Pflanzbindungen durch die nun vorgesehenen Festsetzungen zu erwarten sein wird. Ein großer Teil des vorhandenen Gehölzbestandes wird erhalten und in die Planung integriert.

Abgeleitet aus der Planung zum "Spiel- und Naturerlebnispark FCBG Gemeinschaftsgrundschule Wiehl" gliedert sich die Flächennutzung wie folgt:

Versiegelte Flächen wie Pflaster, Kunstrasenplatz, Fundamente für Spielgeräte maximal 10% der Gesamtfläche, wassergebundene Flächen wie Wege, Plätze, Flächen mit Fallschutzkies etc. maximal 15%.

Die übrigen Flächen werden von Gehölzflächen (gemäß Planung ca. 55%) und Freiflächen wie Wiesen, zum Teil mit Obstgehölzen (ca. 20%) eingenommen.

Die Erschließung des Waldspielplatzes erfolgt über den Schulhof der Freien Christlichen Bekenntnisgrundschule. Das Gelände ist mit einem Zaun, Höhe ca. 2,00 m, nach außen hin abgesichert.

Der geplante Spielplatz ist im Süden von Verkehrsflächen wie der L 336, im Norden und Osten von Böschungen mit Gehölzbestand sowie im Westen von der Schule umgeben. Eine unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnbebauung ist nicht gegeben, vielmehr ist in Bezug auf die vorhandene Lärmbelastung hier von einem vorbelasteten Bereich auszugehen.

Die Betriebszeiten des Spielplatzes werden dennoch in Anlehnung an andere Grundschulspielplätze im Wiehler Stadtgebiet festgelegt und auf die Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr eingeschränkt.

3.2 Leitungsrecht / Ver- und Entsorgung

Entlang der westlichen Grenze der 15. Änderung des BP Nr. 20 verläuft eine Wasserleitung, VWT GGG 200 der AggerEnergie. Das Leitungsrecht zur Sicherung dieser Leitung wird aus der 1. Änderung des BP Nr. 20 übernommen und ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wiehl und der AggerEnergie festgesetzt.

Eine eigene Strom- und Wasserver- und -entsorgung ist für den Spielplatz nicht erforderlich. Eine minimale Beleuchtung der Spielanlagen erfolgt über die Stromleitungen vom Schulgelände aus.

Das Niederschlagswasser versickert über die wasserdurchlässigen Oberflächen im Gelände. Der Kunststoffrasenplatz ist ebenfalls wasserdurchlässig, die Pflasterflächen entwässern breitflächig in die angrenzenden Grünflächen. Im gesamten Planbereich ist keine Fassung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Schulgelände. Ein besonderes Abfallaufkommen ist für den Spielplatz nicht zu erwarten. Die Entsorgung erfolgt über die Abfallentsorgung des Schulgeländes.

4.0 Umweltbelange, Umweltbericht

Die Flächen für Gemeinbedarf, Stellplätze und Pflanzbindungen der 1. Änderung des BP Nr. 20 in der Größenordnung von ca. 0,54 ha werden in Flächen für Gemeinbedarf, Spielanlagen geändert. Wie in einer nachfolgenden einfachen Bilanzierung dargelegt, werden durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Da ferner die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB gegeben sind, wird das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gegenüberstellung der Flächennutzungen

| | Rechtskräftige 1. Änderung BP Nr. 20 | Geplante 15. Änderung BP Nr. 20 |
|--------------------------------------|---|------------------------------------|
| Versiegelung | 17% ¹⁾ | 10% |
| Wassergebundene Flächen | 42% | 15% |
| Flächen für Gehölze und Offenland | 41 % | 75% |

Durch diese Flächengegenüberstellung wird deutlich, dass durch die 15. Änderung des BP Nr. 20 keine Verschlechterung des ökologischen

¹⁾ Zur Festsetzung der Oberflächen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des rechtskräftigen B-Plans Nr. 20 1. Änderung siehe die zugehörige Begründung, Kapitel 7.2

Zustands der Flächen eintritt, vielmehr 75% statt bisher 41% der Flächen in einem naturbelassenen bzw. naturnahen Zustand verbleiben. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß § 18 BNatSchG im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind, gehen von dem geplanten Vorhaben nicht aus. Vielmehr bleiben die Eingriffe hinter denen, die durch die 1. Änderung bereits rechtskräftigt ermöglicht wurden und die im Bereich der 1. Änderung des BP Nr. 20 kompensiert wurden, deutlich zurück.

Bei den Böden im Änderungsbereich handelt es sich um Typische Parabraunerde, meist erodiert, vereinzelt Typisches Kolluvium. Diese Böden sind der Kategorie I des Bewertungsverfahrens für Bodeneingriffe des Oberbergischen Kreises zuzuordnen. Planungsrechtlich wurden diese Eingriffe bereits im Rahmen der 1. Änderung des BP Nr. 20 bei der Festsetzung der Stellplatzflächen berücksichtigt, sodass hier von bereits anthropogen veränderten Böden (Kategorie 0) auszugehen ist.

Durch die Umnutzung von Flächen für Gemeinbedarf, Stellplätze, in Flächen für Gemeinbedarf, Spielplatz kommt es zu einer den Außenbereich und die natürlichen Ressourcen schonenden Standortwahl.

Durch die Lage im Gelände und die Nutzung der vorhandenen Eingrünung ist eine gute Einbindung in das Landschafts-/Ortsbild gegeben.

Flächen für Wald oder die Landwirtschaft werden nicht in Anspruch genommen, da es sich hier bereits durch die 1. Änderung des BP Nr. 20 im Jahr 1994 um Flächen für Gemeinbedarf handelt.

Wie bereits dargelegt, werden die vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere im Süden und Südosten der Fläche in die Planung, der ein naturnahes Konzept zugrunde liegt, integriert.

5.0 Altlasten/Bodenbelastungen

Für den Planbereich liegen keine Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächenkataster des Oberbergischen Kreises vor. Gemäß der Bodenbelastungskarte wären im Plangebiet erhöhte Schwermetallbelastungen möglich. In einem Ortstermin mit dem Oberbergischen Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, konnte diese Vermutung aufgrund der konkreten Lage des Plangebietes zur Wiehlaue, der Topografie und der

Geländebeschaffenheit, ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

6.0 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich nicht berührt. Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Wiehl als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmalentdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu halten. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.0 Artenschutz, Umweltschadensgesetz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 für den Änderungsbereich durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Konflikte mit dem allgemeinen und besonderen Artenschutz zu erwarten sind.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens gehen auf Grundlage der eingestellten Sachdaten nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes (von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, von Gewässern nach Maßgabe des § 90 WHG, von Bodenfunktionen im Sinne des § 2(2) Bundesbodenschutzgesetz) einher.

8.0 Städtebauliche Daten

Der Änderungsbereich der 15. Änderung des BP Nr. 20 umfasst insgesamt ca. 0,54 ha. Die gesamte Fläche ist als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Spielanlagen für Schule festgesetzt.

Hiervon sind maximal 10% für versiegelte Flächen, wie Pflaster, Kunstrasenplatz, Fundamente für Spielgeräte zulässig. Maximal 15% sind als wassergebundene Oberflächen, wie Wege, Fallschutzoberflä-

chen etc. möglich. Die übrigen Flächen sind für Gehölzbestände und Wiesen sowie Gras- und Krautfluren vorgesehen.

9.0 Kosten

Der Stadt Wiehl entstehen Kosten für die Durchführung des Verfahrens. Die Planung und Umsetzung des Spielplatzes erfolgt durch den Förderverein der Freien Christlichen Bekenntnisschule.

Aufgestellt:

Wiehl, im Januar 2018