

STADT WIEHL

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)**

zum

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 94

„Altenpflegeheim Brächen“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Stand: 06.03.2019

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**seelbacher weg 86
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	1
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen.....	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete.....	3
4.	Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes	3
5.	Planung	4
5.1	Planungsrecht	5
5.2	Umweltbelange, Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung.....	7
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).....	8
5.4	Belange des Klimaschutzes	9
5.5	Erschließung.....	9
5.5.1	Straßenbau.....	9
5.5.2	Schmutzwasser	9
5.5.3	Niederschlagswasser.....	9
5.5.4	Trinkwasser	9
5.5.5	Löschwasser	10
6.	Denkmalschutz.....	10
7.	Boden	10
8.	Kampfmittel	10
9.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes	10
10.	Kosten	11
11.	Abwägungsmaterial	11
12.	Vermerk zur Begründung.....	11

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Wiehl plant die städtebauliche Nachverdichtung und Umnutzung der Grundstücke an der „Birkenhahnstraße“ in Wiehl-Brächen, Flurstücke 93, 94, 95, 122, 123, 143, 144, 145, 146 und 28 tlw. (Verkehrsflächen), in der Gemarkung Drabenderhöhe, Flur 33.

Ein Projektentwickler plant auf dem insgesamt 5.786 m² großen Heimgrundstück den Umbau des Bestandgebäudes sowie die Errichtung eines Neubaus mit einer Grundfläche von ca. 650 m². Die beiden Baukörper sollen eine Gangverbindung erhalten.

Es wird eine gering verdichtete Bauweise angestrebt, die zudem das vorhandene Pflegeheim in seiner Substanz weitestgehend erhält bzw. modernisiert.

Grundsätzlich stellt dies eine dem Ort zumutbare angemessene Nachverdichtung des Areals dar. Zudem wird der vorhandene Gebäudebestand nachgenutzt.

Der Bebauungsplan kann somit auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies auch auf dem Hintergrund, dass bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung des Gebietes als „Wohnbaufläche“ vorherrscht, in der die Errichtung eines Altenpflegeheims („soziale Anlage“) nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig ist.

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Wiehl hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 94 „Altenheim Brächen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern, wie im vorliegenden Fall, festgesetzt wird.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro **HKS** wurde im Dezember 2018 mit dem Bebauungsplan und das Planungsbüro **HKR** mit der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) beauftragt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

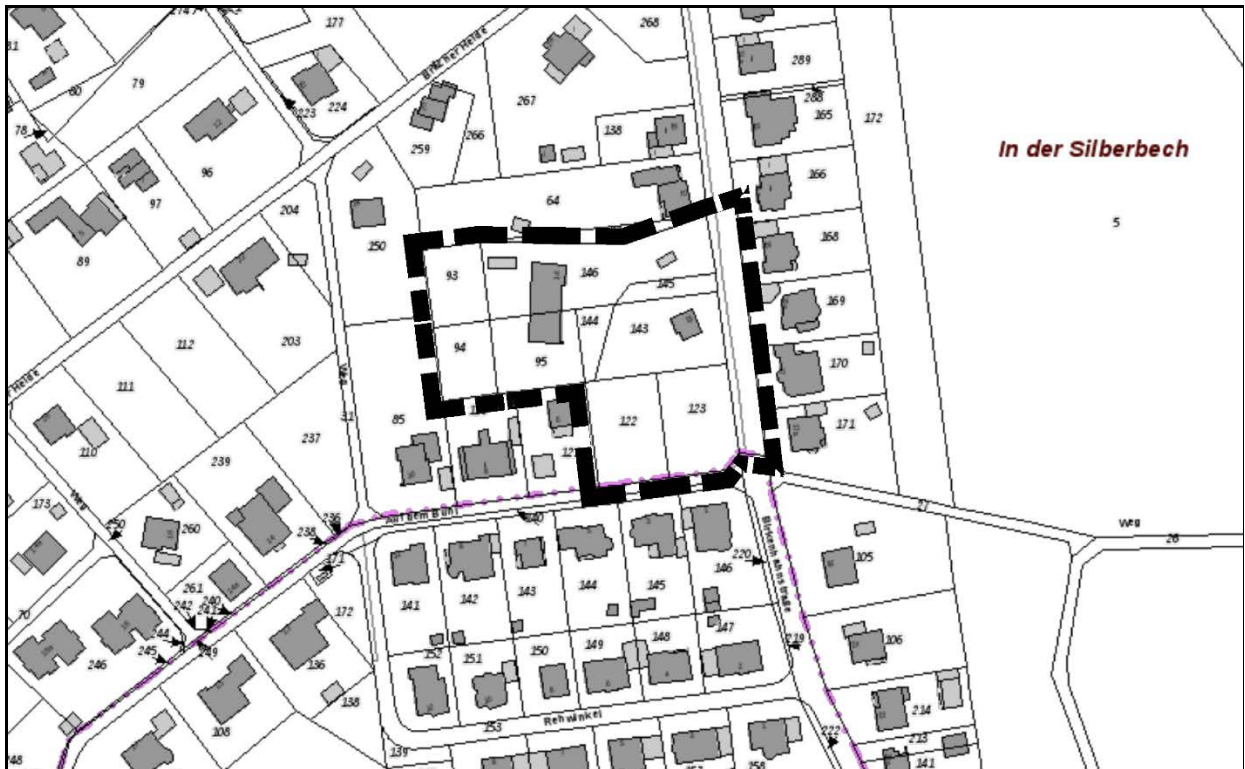
Das Plangebiet befindet sich in Mitten der vorhandenen innerörtlicher Bebauung von „Wiehl-Brächen“.

Straßenbegleitend befindet sich im Umfeld wohngebietstypische Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern.

Innerhalb des Gebietes befindet sich das bestehende Altenpflegeheim mit gärtnerischen Freiflächen und Gärten, ein freistehendes Gebäude mit großer Freifläche und Parkplätze.

Auf dem Grundstück ist Baumbestand vorhanden, der nach Möglichkeit erhalten bleiben soll.

Das Gebiet ist über die östlich angrenzende „Birkenhahnstraße“ bereits erschlossen.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten, tim-online.nrw.de



Luftbild, ohne Maßstab

© Geobasisdaten, rio.obk.de

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

Das **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen** (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

Angaben über das Vorhandensein von **Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 (1) LG NRW** („geschützte Biotope“) liegen nicht vor.

Konkrete Hinweise auf **prioritäre Lebensräume und Arten** gemäß der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)**, der **EG-Vogelschutzrichtlinie** sowie auf **potentielle FFH-Lebensräume** liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes sowie von FFH-Lebensraumtypen ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen **„besonders / streng geschützter Arten“** gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Wohnbauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

4. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

Auf der Fläche soll Planungsrecht für die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes (Deckung des Wohnraumbedarfs) für die Betreuung und Pflege von Bewohnern geschaffen werden. Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt.

Damit das Plangebiet mit seiner spezifischen Nutzung städtebaulich weiterentwickelt und nachverdichtet kann, wird das zu überplanende Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dient somit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und Schaffung von innerörtlicher wohnbaulich genutzter Bebauung im Zentrum von Wiehl-Brächen.

5. Planung

Eingeplant ist, das dreigeschossige Bestandsgebäude des Altenpflegeheims zu sanieren und durch die Errichtung eines dreigeschossigen Neubaus mit einer Grundfläche von ca. 650 m² zu erweitern. Die beiden Baukörper erhalten eine Gangverbindung.

Das bisherige Heim hat 23 Pflegeplätze. In der neuen Gesamtanlage sind insgesamt 40 Plätze eingeplant. Die Anzahl an Pflegekräften beträgt 40 Mitarbeiter einschl. Teilzeitkräfte. Pro Schicht sind maximal 15 Mitarbeiter eingeteilt.

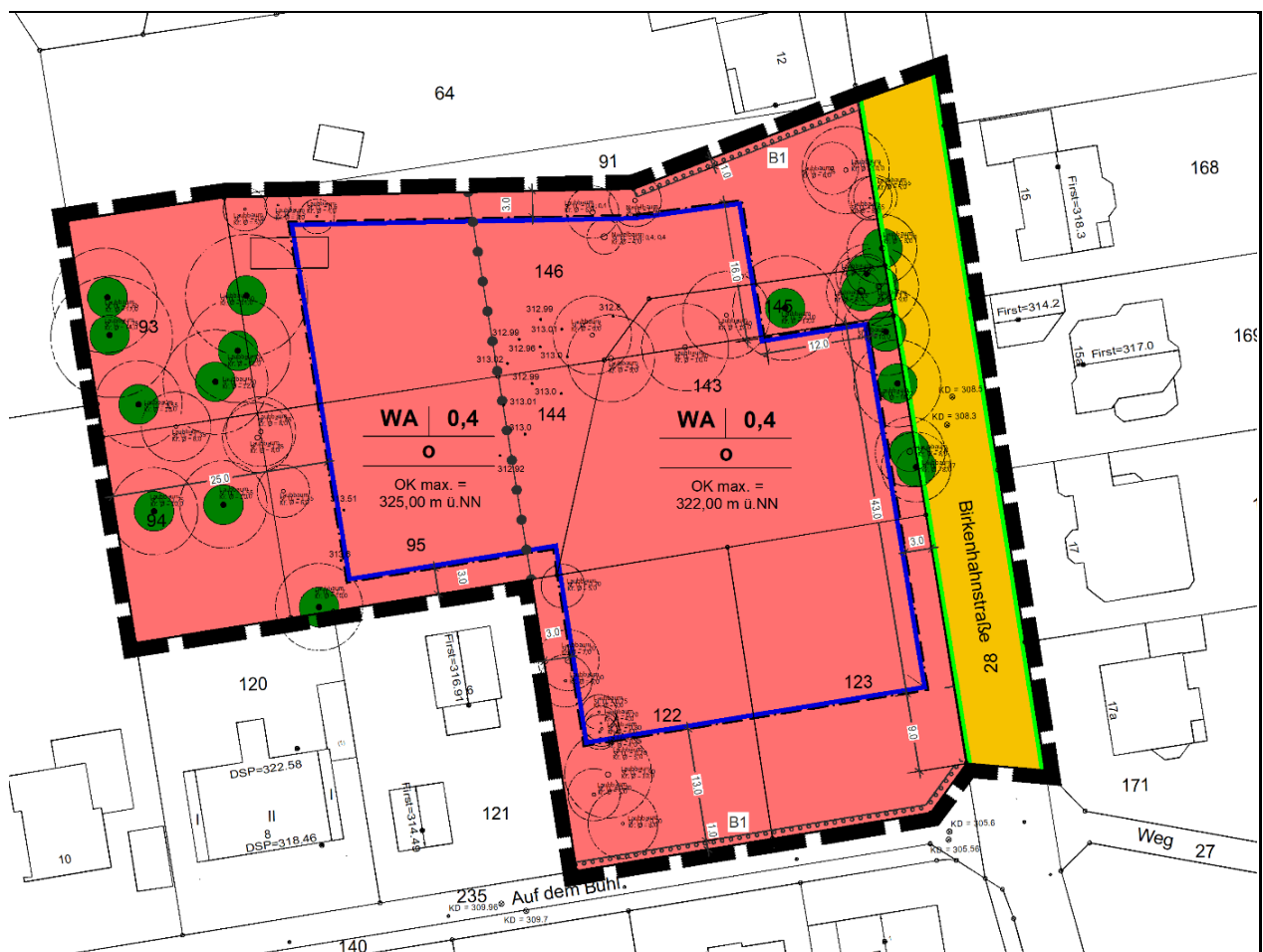
Die bestehende Zufahrt bleibt erhalten. Zusätzlich wird eine neue Zufahrt von der „Birkenhahnstraße“ aus geschaffen. Es werden ca. 25 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Die Anlieferung erfolgt, wie bisher, max. 2 x pro Woche mit jeweils 2-3 Fahrten in den Tageszeiten nach 6.00 Uhr am Morgen. Es erfolgen keine Nachtfahrten.

Darüber hinaus wird der größtmögliche Erhalt des Bestandsgrün angestrebt.

Zu den Nachbargrundstücken wird im Bereich der Stellplätze eine Heckenpflanzung zur Verhinderung von Blendwirkungen eingeplant.

Durch die v.g. Planungsansätze wird es nicht zu einer unverträglichen Beeinträchtigung des umgebenden Wohngebietes (Allgemeines Wohngebiet) kommen.



Entwurf Bebauungsplan Nr. 94, ohne Maßstab

5.1 Planungsrecht

Festsetzungen:

Gemäß der vorhandenen Nutzung der umgebenden Bebauung wurden für die Bauflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet WA,
- Grundflächenzahl GRZ 0,4,
- Offene Bauweise,
- Baugrenzen, mit Überschreitungsmöglichkeiten,
- Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen OK max.,
- Straßenverkehrsflächen
- Anpflanzung einer Hecke mit Zaun,
- Erhalt von Einzelbäumen,
- Hinweise und Empfehlungen.

Zulässige Nutzungsarten:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. und Anlagen für Verwaltungen.

Um den gebietstypischen Charakter des Wohnen nach § 4 BauNVO zu entsprechen und die Struktur dieses Ortsquartiers mit der ihr eigenen Nutzungsmischung zu sichern bzw. keine unnötigen, unvermeidbaren Störungen hervorzurufen, wurde festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Somit kann das Milieu im Quartier einschließlich seines Umfeldes geschützt werden, indem Nutzungen untersagt, die sowohl milieuschädigend als auch störend sein können.

Bei einer Kurzzeitpflege handelt es sich nicht um eine ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung (Anlage gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes), da diese Nutzung der Kurzzeitpflege eindeutig dem Pflegeheim zugeordnet ist.

Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt.

Die Grundflächenzahl wurde mit Bezug zu § 17 BauNVO auf GRZ = 0,4 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

hinzugerechnet werden.

Die Grundflächenzahl ermöglicht hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art eine mittlere Ausnutzbarkeit der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksflächen. Die Notwendigkeit zur Orientierung der Grundflächenzahl an der Obergrenze leitet sich aus der beabsichtigten Nutzung ab, die flächenmäßig großvolumige bauliche Anlagen erwarten lässt. Außerdem müssen darüber hinaus die übrigen Flächenanteile für die internen Erschließungswege und zum Anlegen von Parkplätzen überbaut werden.

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, aber nur bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,4. Damit ist auch im Allgemeinen Wohngebiet eine Überbauung von ca. 40 % zulässig. Die verbleibenden mindestens 60 % Grundstücksflächenanteile werden grünordnerisch angelegt bzw. die bestehenden Anpflanzungen werden, wenn möglich, erhalten.

Bauweise:

Damit das angestrebte Ziel der lockeren Bauweise und die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung erreicht werden kann, wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und vorgegeben. Die Festsetzung regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zulässigen (hoch)baulichen Anlagen zu errichten. Es wurden straßenbegleitend Baugrenzen festgesetzt.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern) ist bis zu 1,00 m zulässig, wenn die Baugrenzenüberschreitung nicht an eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB grenzt.

Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Festsetzung der Grundstückeingrünung wird auch der Aspekt des Nachbarschutzes berücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen:

Da das Gebiet eine leichte bis mäßige Hängigkeit von Westen in Richtung Osten aufweist, könnte sich ein weiteres Vollgeschoss ausbilden; an der Gesamthöhe in Bezug auf die Erschließungsstraße ändert sich nichts. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

Stattdessen wurde die maximale Höhe baulicher Anlagen mit Bezug zur Hochbauplanung und Anpassung an die Gebäudehöhen im Umfeld der Planung festgesetzt.

Indem die höhenmäßige Nutzung erweitert wird, kann auf eine übermäßige Flächenversiegelung verzichtet werden (Bodenschutz nach § 1 a (2) BauGB).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen (Oberkante) baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). Die Gebäudehöhe des Bestandgebäude bleibt bei ca. 11.50 m erhalten. Der Neubau wird eine Gesamthöhe von ca. 10 m über dem Bestandsgelände erhalten.

Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, Technikräume u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

Durch die v.g. Festsetzungen ist eine Einbindung des Neubaus in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

Straßenverkehrsflächen:

Die Ortstraße „Birkenhahnstraße“ wurden in ihrem Bestand als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzung:

Zur Eingrünung der geplanten oberirdischen Stellplätze (Verhinderung von Blendwirkungen) zur bestehenden Bebauung hin ist eine min. 1-reihige ca. 1,00 m breite und nach ihrer Vollausbildung mindestens 1,80 m hohe Heckenpflanzung aus einheimischen bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. Entlang dieser Hecke ist ein blickdichter Zaun in einer Höhe von mind. 1,00 m bis max. 1,40 m zu errichten.

Die größeren Einzelbäume wurden aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzprüfung zur Erhaltung festgesetzt.

Die entsprechenden v.g. Festsetzungen sind auch der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Umweltbelange, Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine Überplanung von bebauten Bereichen und Freibereichen innerhalb eines bestehenden Baugebietes.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eingriffe sind im Übrigen derzeit bei der Realisierung des Planes nicht erkennbar.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es entstehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen, durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung, weil ausschließlich Maßnahmen auf ehemals bereits bebauten Flächen vorgesehen sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung / Umweltprotokoll:

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Um bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dennoch zu berücksichtigen, wurde ein Umweltprotokoll erarbeitet.

Das Umweltprotokoll enthält folgende Inhalte:

- Überschlägige Erfassung und Bewertung der Umweltschutzgüter
- Beurteilung der Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber dem Vorhaben
- Einschätzung der Erheblichkeit der prognostizierbaren Beeinträchtigungen
- Einschätzung der Auswirkungen von Unfällen oder Katastrophen.

Das Umweltprotokoll (HKR ▪ REICHSHOF) ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigelegt.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

In der als Anlage zu dieser Begründung beigelegten „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gemäß § 44 BNatSchG wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten können, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (HKR ▪ REICHSHOF) ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigelegt.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch diesen Bebauungsplan keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.

Bei einer evtl. Abholzung der zur Erhaltung festgesetzten Bäume müssen die allgemeinen Vorschriften zum Artenschutz berücksichtigt werden.

5.4 Belange des Klimaschutzes

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches von 2004 im Jahr 2011 kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung wird angeführt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden soll, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht regenerativer Energien vorzuziehen.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind danach zwar keine „selbstständige“ Aufgabe der Bauleitplanung, jedoch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Berücksichtigung klimarelevanter Festsetzungen wie z. B.:

- Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit
- Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
- Hinweis für die Nutzung regenerativer Energiesysteme
- Hinweis für den baulichen Standard
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung und Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe).

Bei den geplanten Neubauten wird dem Schutzgut Klima dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik (z. B. durch die Wärmeschutzverordnung) im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

5.5 Erschließung

5.5.1 Straßenbau

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Erschließung „Birkenhahnstraße“. Neuer Straßenbau ist nicht geplant.

5.5.2 Schmutzwasser

Eingeplant ist, die Schmutzwasserentwässerung des B-Plan-Gebietes an die bestehenden Entsorgungsanlagen anzuschließen.

5.5.3 Niederschlagswasser

Eingeplant ist, die Niederschlagswasserentwässerung des B-Plan-Gebietes an die bestehenden Entsorgungsanlagen anzuschließen.

5.5.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz als gesichert anzusehen.

5.5.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld als gesichert anzusehen.

6. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wiehl als Untere Denkmalschutzbehörde oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

7. Boden

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten, anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

8. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Wiehl zu benachrichtigen.

9. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes

Gesamtgröße	ca. 6.500 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.786 m ²
Verkehrsflächen	ca. 714 m ²

10. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Planungskosten

11. Abwägungsmaterial

Folgende Abwägungsmaterialien liegen der Planung zu Grunde:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),
- Umweltprotokoll.

12. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplanes Nr. 94 beizufügen.

Wiehl, den

.....
-Bürgermeister-