



**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

zum

Bebauungsplan Nr. 115 „Neuklef - Auf dem Buhlscheid“



November 2022

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
1.2	Standortwahl und städtebauliches Erfordernis	2
1.3	Plangrundlage	2
1.4	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.5	Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand	2
2.0	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Landesplanerische Vorgaben	5
3.1	Städtebauliches Konzept	6
3.2	Art der baulichen Nutzung	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Bauweise, Baugrenzen/ Garagen und überdachte Stellflächen	7
3.5	Gestaltung der baulichen Anlagen	8
3.6	Verkehrsflächen	8
3.7	Grünflächen	9
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.9	Leitungsrecht	10
4.0	Ver- und Entsorgung	10
5.0	Natur- und Landschaft, -besonderer Artenschutz, Umweltplanungsgesetz, Umweltrecht	10
6.0	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben sowie Einsatz erneuerbarer Energien	11
7.0	Kampfmittel und Altlasten	11
8.0	Abfall	11
9.0	Denkmalschutz	11
10.0	Städtebauliche Daten	12

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 115 "Neuklef – Auf dem Buhlscheid"

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Wiehl beabsichtigt im nördlichen Bereich des Ortsteils Neuklef zwischen den Wohnbauflächen „Auf dem Buhlscheid“ und „Alte Wiese“ eine Arrondierung der Wohngebietsflächen. Diese bildet einen weitgehenden Lückenschluss zwischen den benannten Straßenzügen und schließt die von der Stadt Wiehl angestrebte städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich ab.

Die Erweiterungsflächen liegen im südlichen Hangbereich der Wiehl. Die Wiehltalung selber wird durch den Kleinfluss, dessen Talauflage, durch die Eisenbahn, die Mischflächen mit der großangelegten Gärtnerei und dem Verlauf der L336 geprägt. An diese ist das Gebiet mit einer Brücke über die Wiehl durch den Straßenzug „Auf dem Buhlscheid“ angebunden. Die vorhandene Wohnbebauung wird überwiegend durch eine Einzelhausbebauung mit darin eingeschalteter Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die länglichen Grundstücke weisen Größen zwischen 1000 und 1500 m² auf, welches der topographischen Lage (weitgehend steile Hanglagen) geschuldet ist. Zwischen dem Straßenzug „Auf dem Buhlscheid“ und der Wiehl zugewandten südlichen Gartengrenze sind auf 55 m Länge, mehr als 10 m Höhenunterschiede und Gefälle bis zu 18% zu verzeichnen, die bei der Siedlungsentwicklung zum Teil zu bewältigen sind.

In diesem Bereich, sollen ca. 25 neue Häuser geschaffen werden. Hierdurch kann ein Teil der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum abgedeckt werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt am 23.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Neuklef - Auf dem Buhlscheid“ beschlossen. Durch ihn wird die angestrebte Wohnbauentwicklung städtebaulich gesichert. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren vollzogen, so dass die im Baugesetzbuch aufgelisteten Umweltbelange der Prüfung gemäß der Anlage 1 des BauBG`s unterliegen.

Als Fachgutachten ist eine Artenschutzprüfung auf der Stufe 1 durchgeführt worden, die in den Umweltbericht integriert wurde. Der Planung des Bebauungsplans liegt im Bereich „Auf dem Buhlscheid“ der Entwurf des Büros Osterhammel zugrunde. Dieser wurde in den hier vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Die Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 vollzogen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 statt. Gleichzeitig wurden die

Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB informiert. Der hier vorliegende Entwurf enthält die gemäß § 1 Abs.7 BauGB abgewogenen Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange und die Rückläufe der Nachbargemeinden.

1.2 Standortwahl und städtebauliches Erfordernis

Das Vorhaben bildet den funktionalen Abschluss zur Wohnbauentwicklung im Ortsteil Neuklef. Dies wird durch die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Wiehl, der für diesen Bereichen Wohnbauflächen darstellt, manifestiert. Die Planung sichert somit die langfristige angestrebte Siedlungsentwicklung und deckt gleichzeitig einen Teil des dringend benötigten neuen Wohnraums im Stadtgebiet ab.

Die Umsetzung der Planung entspricht somit den mit der Raumordnung grundsätzlich abgestimmten Entwicklungszielen.

1.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage basiert auf dem Kataster und der Vermessung durch den öffentlich bestellten Vermesser Thomas Krieger.

1.4 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,56 ha. Es liegt in Wiehl in der Gemarkung Weiershagen Flur 4 und umfasst die Flurstücke 68,69,70,71,72,73,74,75,76,125,89,90,91,73,74,101,37,79,52,64,63,62,61,60,59,115,58,66 und 65.

1.5 Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sowie der Verfahrensstand sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet führt die Wohnungsbauentwicklung von Neuklef im Bereich größerer Baulücken und zwischen den vorhandenen Wegestrukturen an den Straßenzügen „Auf dem Buhlscheid“ und „Alte Wiese“ nach Norden fort. Die Flächen bilden einen typischen Übergang zwischen einem dörflich geprägten Ortsrandbereich und der unter landwirtschaftlicher Nutzung stehenden Flächen im Außenbereich. Dabei bewirkt die angestrebte Wohnbebauung im Wesentlichen einen

Lückenschluss zwischen Neuklefstraße und „Alte Wiese“ und deren nach Norden verlaufende Fortführung in Richtung Außenbereich.

Das Planungsgebiet ist Teil des Südhangs der Wiehl und weist ein topographisch anspruchsvolles Gefälle von teilweise 10% bis 18% auf.

Zwischen „Alter Wiese“ und „Auf dem Buhlscheid“ gibt es eine fußläufige Wegeverbindung, die im Bebauungsplan als solche aufgegriffen wird. Südlich dieses Fußweges liegen Wiesen bzw. Weiden mit einem eingeschalteten Streuobstbestand. Nördlich des Fußweges sind größere Gehölzstrukturen ausgeprägt, die im Süden, Osten und Norden eine darin eingeschaltete Wiesenfläche ummanteln. Von diesem Gehölzbestand wurden Anfang 2022 die Gehölze auf dem Flurstück 79 entfernt.

Während der Kartierung im Juni 2022 war nur noch eine junge Schlagflur mit Mulchbedeckung anzutreffen.

Verblieben ist der Gehölzbestand im Bereich der Flurstücke Nr. 52 und 64. Dieser besteht aus geringem bis mittlerem Baumholz (Zitterpappel, Bergahorn zum Teil, Weide und ein paar Totholzstämmen, etc.). Hierein schließen Wiesenbestände, mäßiger bis mittlerer Artendiversität, sowie auf den Flurstücken Nr. 54, 53 und 52 ein Bolzplatz an. Dieser wird laut Auskunft der Anwohner gut genutzt.

Für eine ordnungsgemäße Erschließung müssen sowohl der vorhandene Straßenzug „Auf dem Buhlscheid“, als auch der Wirtschaftsweg „Alte Wiese“, der die nördliche Bauzeile erschließen wird, ausgebaut werden. Die Führung des motorisierten Verkehrs für die neue Wohnbebauung zum Bereich „Alte Wiese“ erfolgt über die Neuklefstraße.



Auf dem Buhlscheid



Alte Wiese – links erhaltenswerte Eiche



Baulücke im Streuobstbestand

2.2 Planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan legt für den Bereich Neuklef Freiraum fest.

Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln

Der Regionalplan Köln stellt für den Bereich Neuklef allgemeinen Freiraum- Agrarbereiche dar. Die Wiehl wird als Oberflächengewässer, die L336 als Straße für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Westlich des Plangebietes wurde ein Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen. Unmittelbar an der Wiehl, außerhalb des Plangebietes, wird ferner ein Gebiet für den Schutz der Natur festgestellt.

Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl stellt Wohnbauflächen und diese umschließenden Flächen für die Landwirtschaft dar.

Verbindliche Bauleitplanung

Die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Auf dem Buhlscheid“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Mit Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplans verdrängt die Satzung diesen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt z.T. im rechtsgültigen Landschaftsplan Nr. 9 Wiehl, der ein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

Naturpark

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bergisches Land (NTP-002). Die Fläche südlich des Weges „Alte Wiese“ liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG – 5011-0003). Dieses Landschaftsschutzgebiet weist eine digitalisierte Flächengröße von 3.486 ha auf.

Naturschutz/Biotopkataster

Nördlich des Plangebietes ist für den Bereich um die Wiehl das Naturschutzgebiet Friesenauel (GM-046) festgesetzt. Die Schutzgebietsausweisung dient der Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Flussaue der Wiehl mit Auwaldfragmenten und Altarm- sowie Feldgehölzen und Felsbereichen als Lebensraum für seltene Pflanzen- und wildlebende Tierarten. Dieselben Bereiche sind im Biotopkataster unter BK 5011-0007 erfasst. Die Wiehl unmittelbar östlich des Plangebietes wird im Biotopkataster unter BK 5011-0054, Wiehlaue bei Neuklef erfasst.

Biotopverbund

Biotop Verbund (VB-K5011-005) Wiehlaue, nordwestlich Wiehl (NSG Friesenauel) Schutzziel ist Erhalt eines offenen, und unverbauten, strukturreichen Aue – Lebensraumkomplexes.

Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Oberagger- und Wiehlberglandes.

3.0 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund der anspruchsvollen topografischen Situation wurden im Vorfeld des Vorentwurfes 2 Varianten entwickelt, die sich im Wesentlichen durch die Bebauung in dem Bereich zwischen „Alte Wiese“ und dem „Auf dem Buhlscheid“ unterscheiden. Hier sieht eine Variante eine einzeilige Bebauung im Bereich „Alte Wiese“ vor. Eine andere einen zusätzlichen Abzweig zwischen den Bereichen „Alte Wiese“ und „Auf dem Buhlscheid“. In Absprache mit der Verwaltung der Stadt Wiehl und dem in diesem Bereich aktiven Vorhabenträger, wurde die Variante mit einzeiliger Bebauung im Bereich „Alter Wiese“ präferiert. Bei den starken Neigungsverhältnisse kann so eine möglichst hochwertige Gartengestaltung und gute Durchgrünung realisiert werden.

Bezüglich der zu entwickelnden Baukörper wird Wert auf eine homogene Weiterführung der vorhandenen Bausubstanz gelegt. Die neuen Baukörper werden auf eine maximale Zweigeschossigkeit beschränkt. Wegen des dringenden Wohnbedarfs werden neben Einzel- auch Doppelhäuser zugelassen. Die Erschließung erfolgt über eine Ertüchtigung der vorhandenen Straßenzüge „Auf dem Buhlscheid“ und „Alte Wiese“. Für den Bereich „Auf dem Buhlscheid“ liegt ein Vorentwurf Verkehrsanlagen und Entwässerung seitens des Ingenieurbüros Osterhammel GmbH vor.

3.2 Art der baulichen Nutzung

In Fortführung des vorhandenen Gebietscharakters wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNO) festgesetzt. Hier sind standorttypisch Nutzungen wie Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke zulässig. Ausgeschlossen aus den Nutzungen werden aufgrund der verkehrlichen Situation und der Lage des allgemeinen Wohngebietes, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen ebenfalls nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund einer weitestgehenden Standortausnutzung wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs 3. BauNVO um bis zu 50% für Garagen und Stellplätze sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit Grund und Bodens nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Gebietstypisch und unter Berücksichtigung der Hanglage wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wurde gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen so festgelegt, dass gegenüber dem Straßenraum keine disproportionalen Verhältnisse entstehen. Die Höhenfestsetzung erfolgt eindeutig durch Angabe der maximal zulässigen NHN-Höhen im Meter über Normalhöhennull.

Es werden Gebäudehöhen auf ca. 10 m - 11,5 m beschränkt. Eine zusätzliche Höhendifferenzierung berücksichtigt die visuellen Wirkungen unterschiedlicher Dachformen was dazu führt, dass Gebäude mit Flachdächern eine deutlich stärkere Höhenbegrenzung erfahren als solche mit Firsten.

Im Bereich der Bestandsgebäude erfolgt die Höhenbegrenzung gemäß der genehmigten Bausubstanz.

3.4 Bauweise, Baugrenzen/ Garagen und überdachte Stellflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde so vorgenommen, dass eine möglichst große Variabilität für die spätere Bebauung gegeben ist. So umfahren die Baugrenzen in Abhängigkeit der jeweiligen Situation möglichst große Flächen, die die spätere individuelle Ausgestaltung der Baugrundstücke weitgehend offenhalten. Die Abstände zu den Erschließungsstraßen berücksichtigen die Topografie und das Bestreben, möglichst einen Stellplatz vor dem Gebäudebestand errichten zu können. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wurde so gewählt, dass unter Berücksichtigung der starken topografischen Neigungsverhältnisse in den Gärten, die angestrebte qualitative Ausgestaltung möglich ist.

Im Bereich der größeren überbaubaren Flächen erfolgt eine Beschränkung der Gebäudelängen, um die Struktur der vorhandenen Wohnbebauung in angemessener Weise in diesem Neubaubereich fortführen zu können (abweichende Bauweise).

Somit werden die Gebäudelängen bei Einzelhäusern auf 18 m, bei Doppelhäusern je Haushälfte auf 12 m beschränkt. Garagen sind in der Ermittlung der maximalen Gebäudelängen nicht einzurechnen. Der seitliche Grenzabstand der Gebäude bleibt weiterhin beachtlich.

Zugelassen werden siedlungstypisch nur Einzel- und Doppelhäuser, gemäß der oben angegebenen Festsetzungen.

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5 m von ihrer der Zufahrt vorgelagerten Straßenfläche aufweisen, um hier noch weitere Stellplätze auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Hierdurch kann der öffentliche Verkehrsraum vom Aufkommen des ruhenden Verkehrs entlasten werden.

3.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt baugestalterische Festsetzungen zu nicht ortstypischen Fassadenverkleidungen, den Dachformen (zulässig sind Sattel-, Pult-, versetzte Pultdächer und deren Zwischenformen sowie Flachdächer) – und den Dachneigungen fest. Dabei wird Wert auf den vorhandenen Gebietscharakter gelegt.

Es werden Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen getroffen, die es vermeiden sollen, dass es insbesondere im Bereich des Straßenzuges „Auf dem Buhlscheid“ zu einer negativen visuellen Wirkung durch Garagen und Stellplätze kommt.

3.6 Verkehrsflächen

Der Festsetzung der Verkehrsflächen „Auf dem Buhlscheid“ liegt der Entwurf des Ingenieurbüros Osterhammel GmbH zugrunde. Hier werden Breiten festgesetzt, die den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw gut ermöglichen. Zusätzlich sind einzelne öffentliche Stellflächen in Längsaufstellung im Straßenverkehrsraum vorgesehen. Im Straßenzug „Auf dem Buhlscheid“ werden diese durch 2 weitere öffentliche Stellplätze im Bereich des Wendehammers ergänzt. Zur Herrichtung der Verkehrsflächen entstehen Böschungen, die erhebliche Höhenunterschiede zwischen geplanter

Straßenoberfläche und vorhandener Topografie aufweisen. Die entstehenden Böschungen kommen auf den privaten Grundstücken zu liegen. Somit wurde ins Planverfahren eine Festsetzung eingestellt, dass die Böschungen gemäß den Bedürfnissen der späteren Eigentümer der Wohnbauflächen verändert werden können, solange die notwendige Standsicherheit des angrenzenden Straßenkörpers gewährleistet werden kann (Festsetzung gem. § 9, Abs. 1, Nr. 26 BauBG). Im Bebauungsplan werden der Gehweg zwischen den Straßenzügen „Alte Wiese“ und „Auf dem Buhlscheid“, sowie der Wirtschaftsweg im nördlichen Planbereich als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

3.7 Grünflächen

Arrondierend zu den Verkehrsflächen werden kleine Bereiche zwischen Verkehrsfläche und den privaten Grundstücken als öffentliche Verkehrsgrünflächen, hier mit visueller Gliederungsfunktion, festgesetzt. Dies schafft einen harmonischen Übergang in den angrenzenden Teilflächen.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hier beschränken sich die Festsetzungen auf die notwendigen Regelungen zum Artenschutz und der Begrünung der Grundstücke. So sind Fällarbeiten nur im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum zwischen 1. Oktober und ausschließlich 1. März zulässig.

Städtebaulich wird hoher Wert auf eine weitgehende Durch- und Begrünung der Grundstücke gelegt. So sollen auf jedem Baugrundstück mindestens 1 Baum oder mindestens 2 Sträucher aus der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises gepflanzt werden.

Alle Dächer bis zu einer Neigung von 15° Grad sind, wo diese nicht von Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien eingenommen werden, zu begrünen. Dies gilt auch für die restlichen Flächen der Baugrundstücke, die nicht von baulichen Anlagen eingenommen werden.

Eine weitere Vorkehrung zum Schutz der vorhandenen tierökologischen Ausstattung bildet die Festsetzung zur Vermeidung von Lichtimmissionen.

Die Eiche (>1 m Brusthöhendurchmesser) am Gehweg, sowie die Gehölzbestände im Nahbereich der Wiehl, werden durch eine Erhaltungsfestsetzung, gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25b geschützt. Verluste sind durch Nachpflanzungen von Arten der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises nachzupflanzen.

3.9 Leitungsrecht

Im Bereich der privaten Wohnbebaugrundstücke, in denen die zukünftige Ver- und Entsorgung durch Leitungen gewährleistet werden muss, setzt der Bebauungsplan die notwendigen Leitungsrechte fest.

4.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung von Trink-, Lösch-, Schmutz- und Regenwasser ist grundsätzlich auf Basis der vorhandenen Netze gesichert.

5.0 Natur- und Landschaft, -besonderer Artenschutz, Umweltschutzgesetz, Umweltrecht

Gemäß § 2, Abs. 4, BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Gemäß § 2 BauGB wurde hierzu ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter gemäß § 1, Abs. 7, BauGB, darlegt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sowie die Artenschutzprüfung auf der Stufe 1, sind in den Umweltbericht integriert. Auf gegenwärtigem Sachstand kann das im Umweltbericht ermittelte Defizit für Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope und Böden im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Gleiches gilt für die Waldinanspruchnahme. Hier sind im Zuge des weiteren Verfahrens geeignete Maßnahme dem Vorhaben zuzuordnen, die eine Kompensation der prognostizierten Beeinträchtigungen bewirken. Es wird die Zuordnung von devastierten Waldflächen und Flächen anerkannter Ökokonten präferiert. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere zu Fällzeiten, werden von dem Vorhaben gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung auf der Stufe 1, keine Verbotsbestände des besonderen Artenschutzes ausgelöst.

Der Bebauungsplan sieht die komplette Begrünung nicht überbauter Grundstückflächen vor und setzt darüber hinaus auch die Begrünung von Dachflächen bis zu einem Neigungsverhältnis von 15°Grad fest.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht ersichtlich, dass Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes oder Katastrophen gemäß der SEWESO-II-Richtlinien ausgelöst werden. Unter Beachtung der zuzuordnenden externen Ausgleichsmaßnahmen, kann der Bebauungsplan grundsätzlich umweltverträglich realisiert werden.

6.0 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben sowie Einsatz erneuerbarer Energien

Es ist davon auszugehen, dass auf der Grundlage des Bebauungsplans errichtete Gebäude den aktuellen baurechtlichen Vorschriften entsprechen und damit unter Einhaltung aller gesetzlich vorgeschriebenen, klimarelevanten Forderungen errichtet werden.

Durch die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben, auch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung an mögliche klimatische Veränderungen angepasst ist.

7.0 Kampfmittel und Altlasten

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde der Bereich auf Kampfmittel und Altlasten überprüft. Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel oder Altlasten vor.

8.0 Abfall

Das Plangebiet ist über die Straßenzüge „Auf dem Buhlscheid“ und „Alte Wiese an das lokale Abfallsystem angebunden.

9.0 Denkmalschutz

Es stehen im Plangebiet unmittelbar angrenzend keine Objekte unter Denkmalschutz. Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes liegen keine Konflikte zwischen Planung und den öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes vor.

Die §§ 15,16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind bei allen Bodenbewegungen zu beachten. Es wird daher in dem Bebauungsplan der Hinweis zum Bodendenkmalschutz aufgenommen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalspflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Telefon: 0228/9834-0, Telefax: 0228/9834-119 E-Mail: bodendenkmalspflege@lvr.de, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und -Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR -Amts für Bodendenkmalspflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

10.0 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	35.563 m ²
allgemeines Wohngebiet	32.092 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	2.824 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	479 m ²
Grünfläche	168 m ²

Zur raschen Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Wiehl und dem Vorhabenträger gemäß § 176 BauGB eine Bauverpflichtung vertraglich vereinbart.

Aufgestellt:
Wiehl, im November 2022