

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 109 „Wiehl – Im Weiher“

Stand: Satzungsbeschluss

Stadt Wiehl
Der Bürgermeister
Fachbereich 6 Stadtplanung

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95 26 86 33 | Fax 89994132
Mail post@hb-stadtplanung.de

Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner und Architekt . AKNW
Jana Brochhagen . M. Sc. Raumplanung . Stadtplanerin AKNW

Inhalt

1.	Lage des Plangebiets	3
2.	Ziel und Zweck der Planung	3
3.	Beschreibung des Plangebietes und des Umfelds	4
4.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	5
5.	Übergeordnete Planungen	6
5.1	Regionalplan	7
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Bestehender Bebauungsplan Nr. 34 „Wiehl – Ortskern“	7
6.	Begründung der Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4	Stellplätze und Garagen	12
6.5	Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	13
6.6	Örtliche Bauvorschriften	13
6.7	Nachrichtliche Übernahmen	15
6.8	Hinweise	15
7.	Erschließung	16
7.1	Verkehrerschließung	16
7.2	Ver- und Entsorgung	16
7.3	Löschwasser	16
8.	Auswirkungen der Planung	16
8.1	Städtebauliche Auswirkungen	16
8.2	Umweltbelange	16
9.	Verfahrensablauf	18

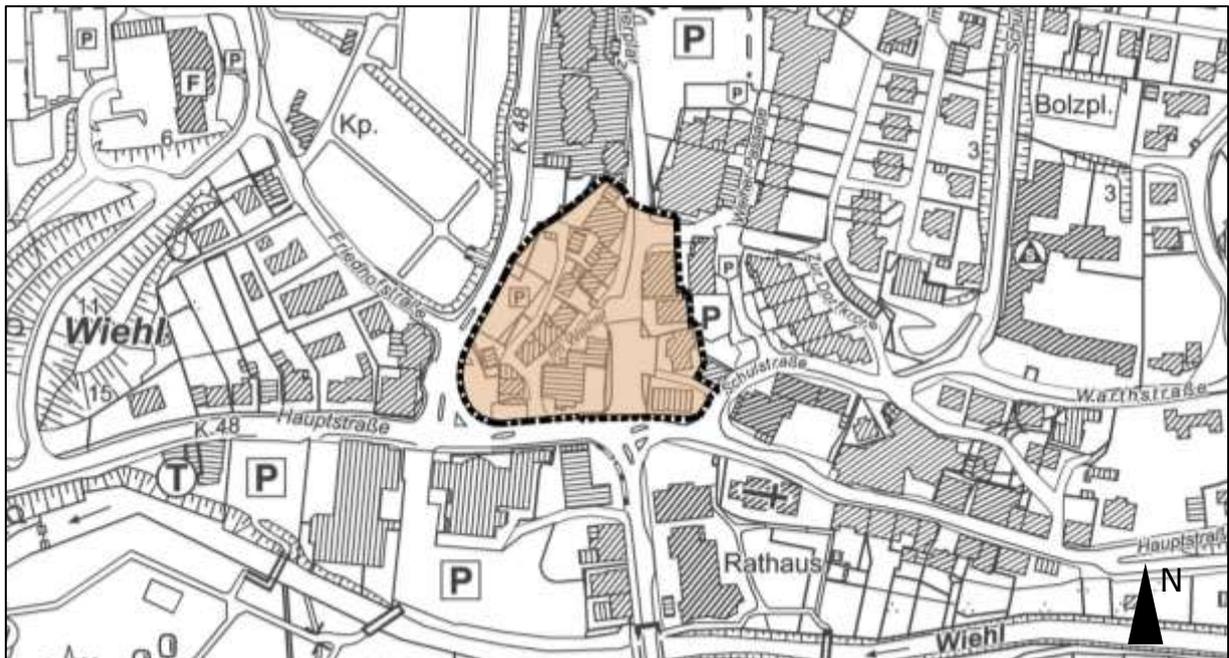
1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Wiehl und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die gewerblichen und Wohnnutzungen entlang der Weiher-Passage,
- im Süden durch die Hauptstraße und die daran angrenzende, gemischt genutzte Bebauung,
- im Westen durch die Wülfringhausener Straße sowie die daran angrenzende Wohnbebauung und den Friedhof der Stadt Wiehl und
- im Norden durch eine Mischbebauung in Form von gewerblichen Nutzungen und Wohnbauten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Im Weiher, Weiherplatz und die Schulstraße, welche an die Wülfringhausener Straße und die Hauptstraße angebunden sind.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 16, 32, 56, 57, 58, 59, 298, 311, 361, 362, 372, 373, 374, 375, 458, 479, 483, 484, 732, 872, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 913, 914, 915, 916, 944 teilw., 950 teilw., 979, 999, 1012, 1018, 1020, 1021, 1022, 1061 sowie 1064 in der Gemarkung Wiehl, Flur 14.



Verortung des Plangebiets, ohne Maßstab

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 8.700 m². Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Wesentlichen die Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Im Weiher, die als Verbindungsachse zwischen dem Rathausvorplatz im Süden des Plangebiets und dem Weiherplatz im Norden des Plangebiets dient. Der Verbin-

dungsachse sowie der daran angrenzenden Bebauung kommt im Hinblick auf eine hohe Aufenthaltsqualität und guter Geschäftslage eine besondere Bedeutung für die zukünftige Gestaltung des Wiehler Zentrums zu.

Um der Bedeutung dieses Bereichs für die Wiehler Innenstadt städtebaulich gerecht zu werden, wurde 2020 eine städtebauliche Studie beauftragt, die nun in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden soll. Verschiedene Bereiche im Geltungsbereich stehen zur Disposition – z. T. ist eine Neubebauung geplant.

Besondere Anforderungen entstehen hinsichtlich der notwendigen Balance zwischen dem Umfang der Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen und dem Gebot der planerischen Zurückhaltung.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Das Plangebiet ist einer der Bereiche in der Wiehler Innenstadt, in denen noch tradierte Bauformen mit der typischen, dazugehörigen Dachgestaltung als städtebauliches Ensemble vorhanden sind. Die städtebauliche Gestaltungsabsicht der Stadt Wiehl im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB ist es, im Plangebiet diesen gewachsenen Quartierscharakter zu bewahren und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die diesen in die Zukunft weiterführt.

3. Beschreibung des Plangebietes und des Umfelds



Luftbild mit Geltungsbereich des Plangebiets, ohne Maßstab

Im Norden des Plangebiets befindet sich der Weiherplatz, an dem sich einige Geschäfte und Gastronomiebetriebe, neben oder auch in Wohngebäude integriert, angesiedelt haben. Diese Nutzungsmischung erstreckt sich auch über die Weiher-Passage, welche westlich an das Plangebiet angrenzt. Im Süden des Plangebiets zieht sich der Innenstadtkern über die Hauptstraße weiter. Im Westen des Plangebiets befindet sich, angrenzend an die Wülfringhausenser Straße, der Friedhof Wiehl.

Wie bereits erwähnt, liegen innerhalb des Plangebiets auch Gebäude, die zur Disposition stehen. Neben dem ehem. Hotel Platte, das bereits seit einiger Zeit leer steht, gibt es im Weiher Nr. 11 eine Bauruine, die seit einem Brandereignis vor vielen Jahren ebenfalls leer steht. Neben diesen befinden sich innerhalb des Plangebiets überwiegend Wohngebäude, die teilweise eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss aufweisen. Unter den gewerblichen Nutzungen sind ein Fotostudio, eine Apotheke sowie ein Nagelstudio. Ein weiteres Ladenlokal steht derzeit leer.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Wohn- und Geschäftsgebäude (Im Weiher 9), das den Maßstab für die zukünftige Bebauung und deren Höhe definieren kann.

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet.

4. Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die zulässige Grundfläche des Geltungsbereiches, welcher 8.700 qm umfasst, wird bei einem darin enthaltenen Bauland von 5.780 und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und 0,8 circa 3.800 qm und somit weniger als 20.000 qm betragen. Damit liegt die anzunehmende Grundfläche unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 qm, der eine Voraussetzung für die Anwendbarkeit für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB darstellt. Es werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist nach den Umständen des Einzelfalles nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich sogenannter Störfallbetriebe im Sinne des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Da somit die Voraussetzungen dafür vorliegen, wird der Bebauungsplan Nr. 109 „Wiehl – Im Weiher“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dabei werden die Verfahrensvereinfachungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet: Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB muss bei Abweichungen der Planung vom FNP der FNP nicht geändert werden, sondern dieser wird nach Abschluss des Planverfahrens nachrichtlich berichtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Ergänzend wird die Stadt Wiehl eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchführen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt der Stadt Wiehl wurde am 20.04.2021 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 109 „Wiehl - Im Weiher“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 24.05.2023 bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 07.06.2023 bis zum 07.08.2023 statt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und bekam die Gelegenheit mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift ihre Anregungen zur Planung vorzutragen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung informiert und konnten sich in Form von Stellungnahmen zur Planung äußern. Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und soweit möglich in die Planung eingearbeitet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt hat am 30.08.2023 die Veröffentlichung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom Stadtrat hat am Der Bebauungsplan Nr. 109 wurde in der Zeit vom 12.09. bis 16.10.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und den Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl, ohne Maßstab

5.3 Bestehender Bebauungsplan Nr. 34 „Wiehl – Ortskern“

Das ca. 8.700 m² große Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 34 „Wiehl - Ortskern“. Der Teilbereich um das Hotel Platte (Flurstücke 361 und 916) befindet sich außerdem im Geltungsbereich der 8. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34. Die 8. Vereinfachte Änderung ist seit dem 10.06.2015 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan ist seit dem 14.05.1983 rechtswirksam und weist eine geringe Regelungsdichte auf. Für eine gezielte Entwicklung und Steuerung baulicher Maßnahmen im Innenstadtbereich sind die dort getroffenen Festsetzungen nicht mehr in jedem Fall geeignet.

Die derzeit für das Plangebiet bestehenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Wiehl- Im Weiher“ ersetzt. Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 109 tritt der Bebauungsplan Nr. 34 in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine relativ dicht bebaute Fläche im Stadtkern der Stadt Wiehl, die insbesondere durch Wohngebäude mit integrierten, kleinteiligen Gewerbeeinheiten, Läden und Dienstleistungsflächen geprägt wird. Dieses enge Nebeneinander von überwiegendem Wohnen und verträglichen, gewerblichen Nutzungen soll auch zukünftig möglich sein. Zur Erhaltung und Fortentwicklung dieser innerstädtischen Lage setzt der Bebauungsplan zwei Urbane Gebiete MU 1 und MU 2 gemäß § 6a BauNVO fest. Urbane Gebiete werden durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, geprägt. Damit ist das Urbane Gebiet insbesondere für innerstädtische Bereiche und eine vielseitige städtische Mischung konzipiert.

Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet liegt darin, dass ein näherungsweise gleichgewichtiges Verhältnis von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet nicht gefordert ist. Das Urbane Gebiet bietet eine größere Bandbreite an möglichen Nutzungsmischungen bei gleichzeitig höherer Verdichtung. Die Nutzungsmischung muss, anders als im Mischgebiet, nicht gleichgewichtig sein. Dies entspricht dem Charakter des Plangebiets, in dem eine Nutzungsmischung bei überwiegender Wohnnutzung vorhanden ist.

Im Plangebiet soll die Erhaltung und Entwicklung der Nutzungsmischung angestrebt werden. Gleichzeitig wird eine bauliche Dichte, wie sie bereits im Bestand vorhanden ist, auch für zukünftige Neubauten angestrebt.

Die Ausweisung der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 dient somit der Sicherung des städtebaulichen Ziels einer bestandsbezogenen Entwicklung und ist hier am besten geeignet.

Dabei werden die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zugelassen. Aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs würden die zuvor benannten Anlagen ggfs. dem Ziel einer Nachverdichtung und Neuordnung innerhalb des Innenstadtbereiches entgegenstehen.

Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter zielt, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen stehen im Widerspruch mit dem planungsrechtlichen Ziel, den Innenstadtkern der Stadt Wiehl zu erhalten und eine zukünftige Entwicklung des Bereichs zu ermöglichen und werden daher nicht zulässig sein. Bordelle und bordellartigen Betriebe sind nach aktueller Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten, sondern als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO einzustufen und werden daher gesondert ausgeschlossen. Ver-

gnügungsstätten sowie Bordelle, Sexshops oder ähnliche Betriebe können zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und zu Verdrängungsprozessen führen. Weiterhin können diese Nutzungen zu einem Imageverlust, einer Niveausenkung sowie zu einem Verlust der Lagequalität des Plangebietes führen. Als Folge dieser Abwertung kann es zu Abwanderungen und zunehmenden Leerständen führen. Zusammenfassend können diese Entwicklungen zu einem so genannten Trading-Down-Effekt führen und einen erheblichen Imageverfall des Standortes hervorrufen.

Tankstellen sind aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens, welches diese Nutzungsart erzeugt, nicht für den Innenstadtbereich geeignet. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für die bereits bebauten Grundstücke im Osten und Westen des Plangebiets wird im Urbanen Gebiet MU 1 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Regelung dient der Fortentwicklung des baulichen Bestandes. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht zudem dem in § 17 BauNVO benannten Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet.

Innerhalb des Urbanen Gebiets MU 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO eine GRZ von max. 0,6 festgesetzt. Damit unterschreitet die festgesetzte GRZ im MU 2 die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte für Obergrenzen in einem Urbanen Gebiet. Diese Unterschreitung entspricht dem baulichen Bestand in der Hauptstraße Nr. 25 und Nr. 27. Diese beiden Gebäude nehmen schon heute Bezug auf die weitere Bestandsbebauung entlang der Hauptstraße.

Der Bebauungsplan orientiert sich damit an der städtebaulichen Figur, die schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 34 verfolgt wurde. Während im Bereich der Hauptstraße eine geringere GRZ festgesetzt war, verdichtete sich die zulässige Bebauung in Richtung Weiherplatz zunehmend. Für die Gebäude Hauptstraße 25 und 27 war auch bisher schon eine GRZ von 0,6 festgesetzt. In den übrigen Teilen des heutigen Plangebiets war eine GRZ von 0,8 bis 1,0 festgesetzt. Für den Teil des Plangebiets östlich der Straße Im Weiher und nördlich der Schulstraße wird entsprechend der geänderten Gebietskategorie (Urbanes Gebiet statt vorher Kerngebiet) die festgesetzte GRZ entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO auf 0,8 reduziert. Bei den anderen Grundstücken entspricht die festgesetzte GRZ der auch im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten GRZ.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Plangebiet mit 1,6 festgesetzt. Die Festsetzung liegt damit unter den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten für Obergrenzen in einem Urbanen Gebiet. Sie fördert aber dennoch eine entsprechende Bebauungsdichte und trägt gleichzeitig zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Mit der im Plangebiet einheitlichen Festsetzung einer GFZ von 1,6 wird die GRZ aus dem ursprünglichen Plan für eine Teil der Plangebiets reduziert, für das Grundstück Im Weiher 1 bleibt sie gleich und für einen Teil der Baugrundstücke (z.B. Hauptstraße 25 und 27) wird die GRZ von 0,5 auf 0,6 erhöht.

Insgesamt unterscheiden sich die Festsetzungen zur GRZ und GFZ zu den ursprünglichen Kerngebietsfestsetzungen, indem sie grundsätzlich reduziert werden. Lediglich im Bereich der Hauptstraße Nr. 25 und Nr. 27 ist bei gleichbleibender GRZ eine höhere GFZ möglich.

Gebäudehöhen

Zur geometrisch eindeutigen Festsetzung der Gebäudehöhen werden diese in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) vorgesehen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist zusätzlich zu Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) im Plangebiet erforderlich, um die Höhenentwicklung der Bebauung städtebaulich konkret zu begrenzen.

Hierzu wird eine maximale Gebäudehöhe von 200,1 Meter ü. NHN für das denkmalgeschützte Gebäude „Im Weiher 9“ festgesetzt. Diese Höhe entspricht dem tatsächlichen und unter Denkmalschutz stehendem Bestand mit einer realen Gebäudehöhe von ca. 10,1 m über der Straßenoberkante. Für die weiteren Baufelder wird die maximale Gebäudehöhe anhand der vorhandenen Gebäudehöhen im Bestand differenziert. Mit Ausnahme des mit 194,8 m niedrigeren, eingeschossigen Anbaus am Gebäude Schulstraße 1 ergibt sich eine Spannweite von 199,0 bis 204,1 Meter ü. NHN. Die Gebäudehöhen ab Straßenoberkante betragen damit ca. 7,4 bis 14,0 m. Die weiteren Gebäude innerhalb des Plangebiets werden sich so auch zukünftig am Bestand orientieren. Die Festsetzung des Höchstmaßes ist erforderlich, um eine eindeutige Grundlage für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung zu geben, das in dem Urbanen Gebiet zugelassen werden soll.

Im Bereich des ehemaligen Hotels Platte ist der Rückbau der derzeit dort befindlichen Gebäude geplant. Die in diesem Bereich festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen orientieren sich im westlichen Teil der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche an dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude „Im Weiher 9“. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass ein möglicher Neubau auf dieser Fläche deutlich höher wird als der heutige Gebäudebestand und eine erdrückende Wirkung auf das Denkmal hat. Im östlichen Teil der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche

des ehem. Hotel Platte ist eine deutlich höhere maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese orientiert sich am gegenüberliegenden Gebäude Hauptstraße Nr. 27. Beide Gebäude bilden den Rahmen für den sogenannten Hemplatz. Diese Festsetzung dient dem Ziel, dem Platz eine harmonische, homogene Gestalt zu geben und einer erdrückenden Wirkung durch ein einzelnes Gebäude vorzubeugen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen in Meter ü. NHN. Unterer Bezugspunkt ist Normalhöhen-Null. Die vorhandenen Geländehöhen sind im Plan ebenfalls nachrichtlich angegeben.

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Plangebiets befinden sich vorrangig Gebäude mit zwei Vollgeschossen, an denen sich die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert. Für das Grundstück Schulstraße 1 wird eine max. Zahl der Vollgeschosse von III ermöglicht, um den baulichen Bestand nicht entgegen seines heutigen Erscheinungsbildes einzuschränken. Auch das Hotel „Platte“ stellt sich aktuell mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Daher ist die Festsetzung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von III auch im Bereich des ehemaligen Hotels sinnvoll, da die Möglichkeit auch zukünftig bestehen bleiben soll, das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubauen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient zur Steuerung der Höhenentwicklung und Nutzungsdichte im Plangebiet und wird mit der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen kombiniert, um eine Detailsteuerung zu erreichen (siehe oben). Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Begrenzung auf maximal zwei bis drei Vollgeschosse wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet anpasst. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden dadurch vermieden.

Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen

Dächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von technischen Anlagen wie beispielsweise Lüftungsanlagen und Kamine. Diese Anlagen sollen das städtebauliche Erscheinungsbild aber nicht nachhaltig stören. Daher werden zulässige Überschreitungen auf Ausnahmen sowie auf ein Maß von höchstens 2,0 m beschränkt. Hinweis dazu: Antennenanlagen auf Dachflächen sind wegen ihrer häufig negativen städtebaulich-gestalterischen Wirkung im Plangebiet durch örtliche Bauvorschrift nicht zugelassen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der Baulinien sowie Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO wird innerhalb des Baugebietes die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer Gebäude errich-

tet werden dürfen. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich mit Ausnahme des Gebäudes Im Weiher 11 und des ehemaligen Hotels Platte weitgehend an der vorhandenen Bestandsbebauung. Bei dem ehem. Wohngebäude Im Weiher 11 handelt es sich um eine seit vielen Jahren ungenutzte Brandruine. Der Zustand der Bausubstanz lässt eine Nutzung nicht mehr zu, der Bestandsschutz ist verloren gegangen. Ein Wiederaufbau an gleicher Stelle ist aufgrund fehlender ausreichender Abstandsflächen nicht möglich. Dieser Bereich wird daher durch die festgesetzten Baugrenzen überplant.

Für die beiden Baudenkmäler Im Weiher 9 und in der Schulstraße 1 werden mit Bezug auf den Denkmalstatus Baulinien festgesetzt. Im vorderen Bereich des Baudenkmals in der Schulstraße 1, soll auch zukünftig ein eingeschossiger Anbau zulässig sein. Dieser Bereich wird daher mit einer Baugrenze umgrenzt.

Die Baugrenzen im Bereich des ehem. Hotel Platte orientieren sich an den Ergebnissen einer im Vorfeld des Bebauungsplans erarbeiteten städtebaulichen Studie. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist die Gliederung des zukünftigen Baukörpers entsprechend den Vorbildern des umliegenden, z.T. historisch gewachsenen Bestandes. Die Proportionen der Bebauung im Bereich des ehemaligen „Hotel Platte“ sollen sich sowohl im Falle eines Neubaus, als auch im Falle von baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen des Bestands in das gewachsene städtebauliche Gefüge des Umfelds einfügen, um ein harmonisches Gesamtbild in dieser zentralen und städtebaulichen bedeutsamen Lage gewährleisten.

Um darüber hinaus einen gewissen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten, dürfen die Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und durch Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,6 m überschritten werden.

6.4 Stellplätze und Garagen

Zur planungsrechtlichen Steuerung und Sicherung der im Plangebiet vorgesehenen Stellplatzflächen werden die Flächen für Stellplätze in Anlehnung an den heutigen Bestand festgesetzt. Demnach sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ferner sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der dichten Bestandsbebauung ist diese Festsetzung insbesondere für die Sicherstellung der erforderlichen Stellplätze einer möglichen Neubebauung im Bereich des Hotels Platte erforderlich. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden dürfen. Durch eine unterirdische Anordnung der Stellplätze kann eine hohe Aufenthaltsqualität in dem innerstädtischen Bereich gewahrt werden, wenn eine größere Zahl notwendiger Stellplätze errichtet werden muss. Weiterhin unterstützt die Festsetzung eine kompakte und flächensparende Bauweise. Oberirdische Garagen werden bestandsbezogen nur dort, wo sie vorhanden sind zugelassen. Die Entwicklung größerer, oberir-

discher Garagenanlagen stünde hingegen im Widerspruch zu der vorhandenen und auch künftig angestrebten städtebaulichen Qualität im Plangebiet. Sie wird daher mit den Festsetzungen nicht ermöglicht.

6.5 Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Die Straßen innerhalb des Plangebiets sind mit geschwindigkeitsreduzierenden Elementen und einzelnen Parkplätzen im Straßenraum gestaltet. Weiterhin stellen sie sich als gemischt genutzte Verkehrsflächen dar. Eine Trennung zwischen KFZ- und Fußverkehr erfolgt nicht. Die Verkehrsflächen Im Weiher, Weiherplatz und Schulstraße werden daher mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Fußgängerbereich

Zwischen den Straßen Im Weiher und Weiherplatz befindet sich bereits heute ein mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten gestalteter Bereich, der lediglich für Fußgänger und Fahrradfahrer passierbar ist und eine wichtige Verbindung zwischen dem Weiherplatz im Norden des Plangebiets und dem erweiterten Innenstadtbereich im Süden des Plangebiets darstellt. Dieser Bereich wird dementsprechend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Parken

Im Zuge der Umbaumaßnahmen an der Hauptstraße wurden die beiden Parkplätze entlang der Hauptstraße und der Wülfringhausener Straße angelegt und neugestaltet. Der Bebauungsplan soll diese Flächen auch zukünftig planungsrechtlich sichern und setzt für die zuvor benannten Bereiche daher eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“ fest.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Wenngleich der eigentliche Anlass der Planung die Steuerung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW zur langfristigen Sicherung der den Geltungsbereich prägenden Gestaltungselemente, ergänzend folgende baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Farbgestaltung der Dachflächen

Zur Förderung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebiets wird die Farbgestaltung der Dachflächen entsprechend der bereits vorhandenen Farbgebung festgesetzt. Demnach sind die Dachflächen in bräunlichen sowie mittelgrau- bis anthrazitfarbenen Tönen auszuführen. Die in den textlichen Festsetzungen genannten RAL-Farben dienen dabei als Vorlage für das zulässige Farbspektrum. Farbsysteme anderer Hersteller sind analog dazu anzuwenden. Glänzende, glasierte und/ oder engobiierte Eindeckungen sind unzulässig, da sich diese störend auf das vorhandene Ortsbild auswirken würden.

Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Die Dachlandschaft im Plangebiet ist geprägt von Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 38 und 48 Grad. Für alle Hauptdächer im Plangebiet wird deshalb einheitlich diese Dachneigung festgesetzt. Weiterhin wird die Firstrichtung der Hauptdächer dort, wo der Bestand dies ortbildprägend vorgibt, zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachausrichtung sichern zum einen den heutigen Bestand und schaffen zum anderen die Grundlage für ein einheitliches Erscheinungsbild zukünftiger Bauvorhaben und der bereits bestehenden Gebäude.

Die Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen beziehen sich nur auf die Hauptdachflächen. Eine Hauptdachfläche ist die Fläche, die sich zunächst aus der Dachkonstruktion ergibt. Gauben, Zwerchhäuser und ähnliches gehören nicht zu den Hauptdachflächen.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung zukünftiger Bauvorhaben gilt es ebenfalls an das bereits vorhandene Ortsbild anzupassen. Demnach sind nur Fassaden mit einer regionaltypischen Schieferverkleidung, Putzfassaden mit einer hellen Farbgestaltung sowie Fassaden als Mauerwerk in hellen Farbtönen zulässig. Wird im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung untergebracht, kann von den zuvor benannten Vorgaben abgewichen werden. Weiterhin können Gliederungselemente der Fassaden und andere untergeordnete Fassadenteile in anderen Materialien ausgeführt werden. Damit wird ein gewisser Gestaltungsspielraum für Ladenlokale und Gastronomiebetriebe eröffnet, durch welchen eine Abhebung von der sonst überwiegenden Wohnnutzung erzielt werden kann.

Einhausung von Mülltonnen

Es wird festgesetzt, dass die Standplätze für Abfall- und Müllbehälter baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien durch Einhausung oder Umpflanzungen gegen Einsicht abzuschirmen sind. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die von solchen Anlagen ausgehen können, bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Von Werbeanlagen kann ein erhebliches Störpotenzial auf das Ortsbild bis hin zur Verunstaltung ausgehen. Sie werden daher sowohl in ihrer Art, als auch in ihrer Größe eingeschränkt. Dies ist erforderlich, um in dem historischen Kontext des Innenstadtbereiches der Stadt Wiehl ein hochwertiges und auch im Kontext mit dem Baudenkmal angemessenes Erscheinungsbild zu wahren und fortzuentwickeln.

Ausschluss von Antennenanlagen aller Art

Antennenanlagen aller Art sind auf den Dachflächen nicht zulässig, da sie das Erscheinungsbild des historisch gewachsenen Ortes stören würden.

Solaranlagen

Die Nutzung erneuerbarer Energien soll grundsätzlich gefördert werden. Jedoch sind die Solaranlagen in die Dachflächen zu integrieren, um dem städtebaulichen Erscheinungsbild nicht zu schaden.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei denkmalgeschützte Bauwerke welche als Denkmäler gem. § 3 DSchG in die Denkmalliste der Stadt Wiehl eingetragen sind. Dabei handelt es sich zum einen um das Bauwerk Im Weiher 9 (Denkmal Nr. 61) und zum anderen um das Bauwerk in der Schulstraße 1 (Denkmal Nr. 86).

6.8 Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Wiehl als Untere Denkmalbehörde oder dem „Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Die Entdeckungstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Wiehl zu benachrichtigen.

DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien

Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Planungsamt der Stadt Wiehl vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße sowie über die Wülfringhausener Straße. Daran angeschlossen ist die Straße Im Weiher, die in die Straße Weiherplatz übergeht und durch das Plangebiet verläuft. Die südöstliche Bebauung innerhalb des Plangebiets wird außerdem über die Schulstraße erschlossen.

Die verkehrlichen Auswirkungen innerhalb des Plangebiets sowie auf die Umgebung des Plangebiets werden im weiteren Verfahren im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die städtische Kanalisation.

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser und Telekommunikationsleistungen ist durch die vorhandenen Leitungsnetze gesichert.

7.3 Löschwasser

Im betreffenden Bereich ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Bestand sichergestellt.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang im Plangebiet und seiner Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden. Durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen können mögliche Fehlentwicklungen, die dem Erhalt des Innenstadtbereichs widersprechen würden, vermieden werden. Maßnahmen der öffentlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

8.2 Umweltbelange

Obwohl gemäß § 13a keine förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich ist, muss geprüft werden, ob mit der Bebauungsaufstel-

lung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Artenschutz

Im Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) [*Ute Lomb: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Bebauungsplan Nr. 109 „Wiehl – Im Weiher“, Stadt Wiehl; 31.07.2023*] durchgeführt. Das Gutachten hat die Auswirkungen der Planung auf die innerhalb des Plangebietes möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten bewertet. Dabei galt es insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Ein Vorkommen der Gebäudefledermause Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Braunes Langohr und des Stars können nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Insbesondere die alten, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkhäuser halten potenzielle Quartiere für Fortpflanzung und Ruhe bereit.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch kein konkretes Vorhaben benannt werden kann, für das der Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen ausweist und durch das ggf. ein Rückbau der vorhandenen Gebäude erfolgen könnte, wird zum aktuellen Zeitpunkt auf eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 2 verzichtet. Es wird aber in der Artenschutzprüfung der Stufe 1 dringend empfohlen, eine aktuelle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, wenn ein konkretes Vorhaben geplant und der Zeitpunkt und Umfang eines Abbruches sowie eine mögliche Betroffenheit vorausgesehen werden kann. Damit wird gewährleistet, dass die artenschutzrechtlichen Belange am realen Vorhaben untersucht und mögliche Vermeidungsmaßnahmen sowie ein Risikomanagement vorhabenbezogen formuliert werden können. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Natur und Landschaft

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB löst die Planung keinen Ausgleichsbedarf aus, da die Eingriffe im Plangebiet bereits heute zulässig sind bzw. durch die vorhandene Nutzung erfolgt sind.

Boden, Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt.

Starkregen

In der Starkregengefahrenkarte werden keine Bereiche innerhalb des Plangebietes dargestellt, die im Falle eines Starkregenereignisses beeinträchtigt werden können.

Emissionen/ Immissionen

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der zurzeit vorhandenen und der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Aufgrund der von der direkt angrenzenden Hauptstraße und der Wülfringhausener Straße ausgehenden, möglichen Belastungen durch den durch die Straßen erzeugten Verkehrslärm, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die einwirkenden Schallbelastungen beurteilen wird.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet. Die vorhandenen Baudenkmäler Im Weiher 9 und Schulstraße 1 werden nachrichtlich übernommen.

9. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Wiehl – Im Weiher“ ist auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Wiehl vom 20.04.2021 aufgestellt worden.

In der Zeit vom 07.06.2023 bis zum 07.08.2023 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Wiehl – Im Weiher“ hat mit Begründung vom 12.09.2023 bis 16.10.2023 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 31.08.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.2023 an der Planung beteiligt.

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am 14.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 109 „Wiehl – Im Weiher“ als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan beizufügen.

Wiehl, den 15.01.2024

gez.
Ulrich Stücker

Ulrich Stücker, Bürgermeister