

STADT WIEHL

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

zum

Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 119

"Weiershagen – Auf der Linde"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren

Stand: 27.03.2023



**freudenberger straÙe 383
57072 siegen**

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung.....	2
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	3
3.	Städtebau	5
3.1	Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.3	Planungsziele.....	6
4.	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung	10
5.	Denkmalschutz	12
6.	Boden	13
7.	Kampfmittel	14
8.	Starkregen / Hochwasser	14
9.	Belange des Klimaschutzes	15
10.	Erschließung / Stellplätze.....	16
10.1	Verkehrsflächen	17
10.2	Schmutzwasser.....	17
10.3	Niederschlagswasser.....	17
10.4	Trinkwasser	17
10.5	Löschwasser	17
11.	Umgebungsärm - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
12.	Flächendarstellung Planung.....	18
13.	Kosten	18
14.	Abwägungsmaterial	18
15.	Vermerk zur Begründung.....	19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Planungskonzept , ohne Maßstab, © bonfanti Architekten, Wiehl	2
Abbildung 2: Übersichtslageplan , ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.rio.obk.de	4
Abbildung 3: Luftbild , ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.rio.obk.de	4
Abbildung 4: Foto, Weiershagener Straße , © bonfanti Architekten, Wiehl	5
Abbildung 5: Auszug Regionalplan , ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.rio.obk.de	5
Abbildung 6: Auszug FNP, ohne Maßstab , © Geobasisdaten: www.rio.obk.de	6
Abbildung 7: Entwurf Bebauungsplan , ohne Maßstab	7
Abbildung 8: Bodenbelastungskarte , ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.rio.obk.de	13
Abbildung 9: Starkregenereigniskarte , ohne Maßstab, © Geobasisdaten: Geodatenportal.nrw	14
Abbildung 10: Sichtstrahlen , ohne Maßstab, © Donner und Marenbach	16
Abbildung 11: Umgebungsärmkarte , ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.tim-online.de	18

Anlage: **Planzeichnung Bebauungsplan**
Verkehrstechnische Beurteilung

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Wiehl hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Weiershagen – Auf der Linde“ für die Grundstücke Gemarkung Weiershagen, Flur 82, die Flurstücke 7, 104, 105, 106, 155 (Straße) sowie Flur 81, Flurstücke 153 und 221 (Straße) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Planerische Grundidee ist, für die Bewohner des Ortes Weiershagen eine Möglichkeit zu schaffen, auch im Alter den Ort nicht verlassen zu müssen. Hierbei soll Wohnraum entstehen für Senioren, gleichzeitig aber auch eine Mischung der Wohnnutzung für Alt und Jung und eine Mitte für das aus Einzelgehöften zusammengewachsene Dorf, dem bisher außer dem Sportplatz dörfliche Aufenthaltsqualität fehlt, zu schaffen. Somit kann auch die Dorfgemeinschaft gestärkt werden, und dem Abzug von jüngeren Bewohnern entgegengewirkt werden.

Geplant sind 5 barrierefreie Wohnungen für jede Altersklasse, dazu eine Wohngemeinschaft für 12 Senioren und eine Tagespflege für 15 Menschen.

Gleichzeitig soll ein Gebäude mit Bürofläche im Obergeschoss- ggf. Quartiersbüro oder Coworking und vermietbarer Fläche im EG entstehen, die für Kurse, den Dorfverein, eine Tagesmutter für Kleinkinder etc. gedacht ist.

Das bestehende Fachwerkhaus an der Ecke zur Straße „Kleebornen“ soll neben Wohnnutzung ein Café beherbergen, welches ggf. genossenschaftlich betrieben werden könnte.

Geplant sind auch Freiräume im Außenbereich für die Tagespflegenutzer, die Bewohner und alle Bewohner des Dorfes, mit einer Gartennutzung, einer Kleinkinderspielfläche und einer Streuobstwiese.

Die Gebäude sollen energieeffizient und nachhaltig errichtet werden. Es sind Effizienzhäuser 40 NH (Nachhaltigkeit) geplant, überwiegend in Holzbauweise mit Beheizung über Geothermie und der Errichtung von Photovoltaik auf den schrägen Dächern.

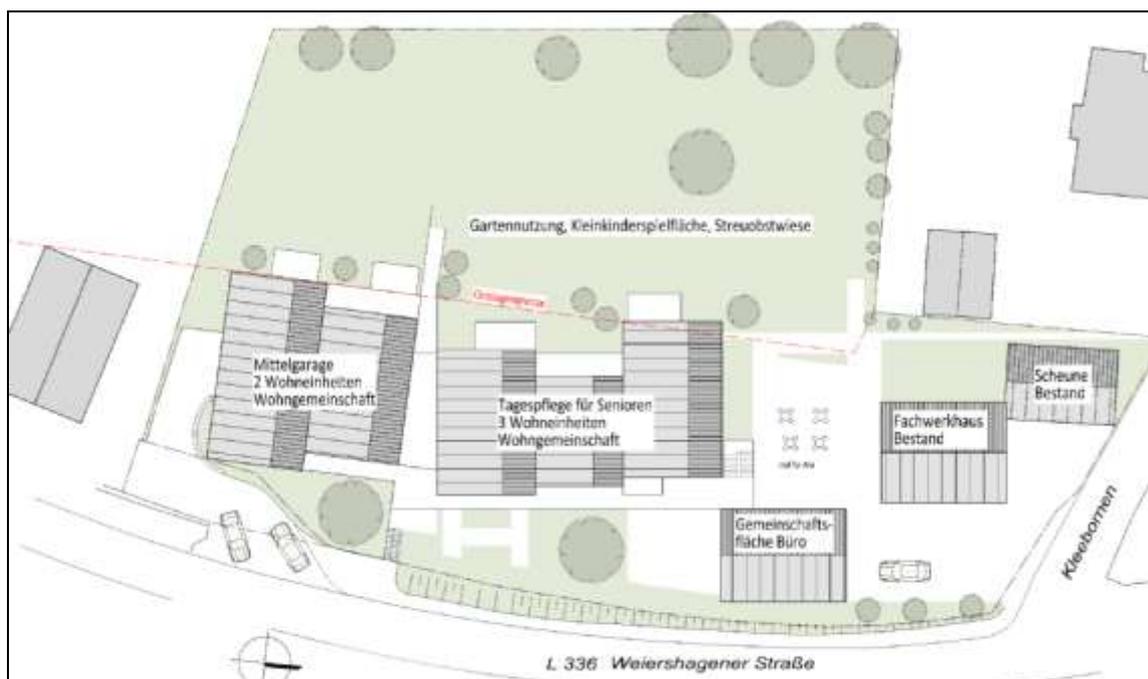


Abbildung 1: Planungskonzept, ohne Maßstab, © bonfanti Architekten, Wiehl

Die Flächen entlang der „Weiershagener Straße“ (ca. 25 m Tiefe ab Fahrbahnrand) liegen innerhalb der Satzung für Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB.

Zur Umsetzung der Planung sollen die Bauflächen als „Mischgebiet – MI“ gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) festgesetzt werden. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Durch den Bebauungsplan soll eine Bebauung und Nachverdichtung der Grundstücke für eine gemischte Wohnnutzung ermöglicht werden.

Das Institut empirica hat im Januar 2018 in einer umfangreichen Untersuchung zum Wohnflächenbedarf der Stadt Wiehl ermittelt, dass bis zum Jahr 2030 eine Nachfrage von rund 230 bis 370 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern sowie eine Nachfrage nach rund 280 bis 660 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besteht. Insgesamt ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 22 bis 41 Hektar. Dieser Baulandbedarf kann nur über verschiedene Handlungsmöglichkeiten gedeckt werden. Ein Instrument hierbei ist die Nachverdichtung. Durch kleinere Nachverdichtungen im gesamten Stadtgebiet wird in der Summe auch Wohnraum generiert ohne die Entwicklung eines komplett neuen Wohngebietes.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a 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 § 13a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro (**HKS • Gerhard Kunze Dipl.-Ing. Städtebau, Siegen**) wurde im März 2023 mit dem Bebauungsplan und das Planungsbüro (**HKR • Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl**) mit der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) beauftragt.

In Bezug auf die Erschließung wurde vom **Ing.-Büro Donner und Marenbach, Wiehl** eine verkehrstechnische Beurteilung erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Bereich der Bundesautobahn A 4 westlich der „Weiershagener Straße“ und grenzt im Norden an die Ortsstraße „Kleebornen“ an.

Die Grundstücke sind im Norden bereits bebaut. In Richtung Süden, bis zum bestehenden Wohnhaus „Weiershagener Straße 31“, werden die Flächen zurzeit als Wiese genutzt.

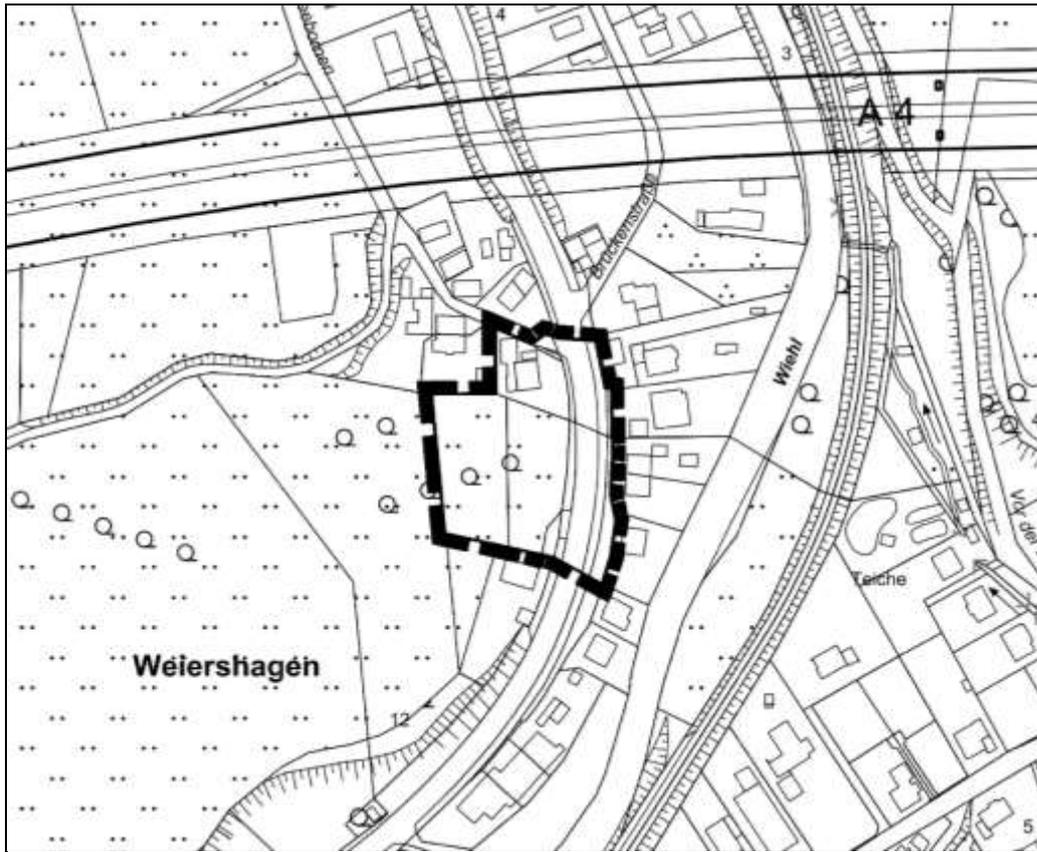


Abbildung 2: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.rio.obk.de



Abbildung 3: Luftbild, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.rio.obk.de



Abbildung 4: Foto, Weiershagener Straße, © bonfanti Architekten, Wiehl

3. Städtebau

3.1 Regionalplan

Der Bereich liegt regionalplanerisch im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich entlang einer „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“.

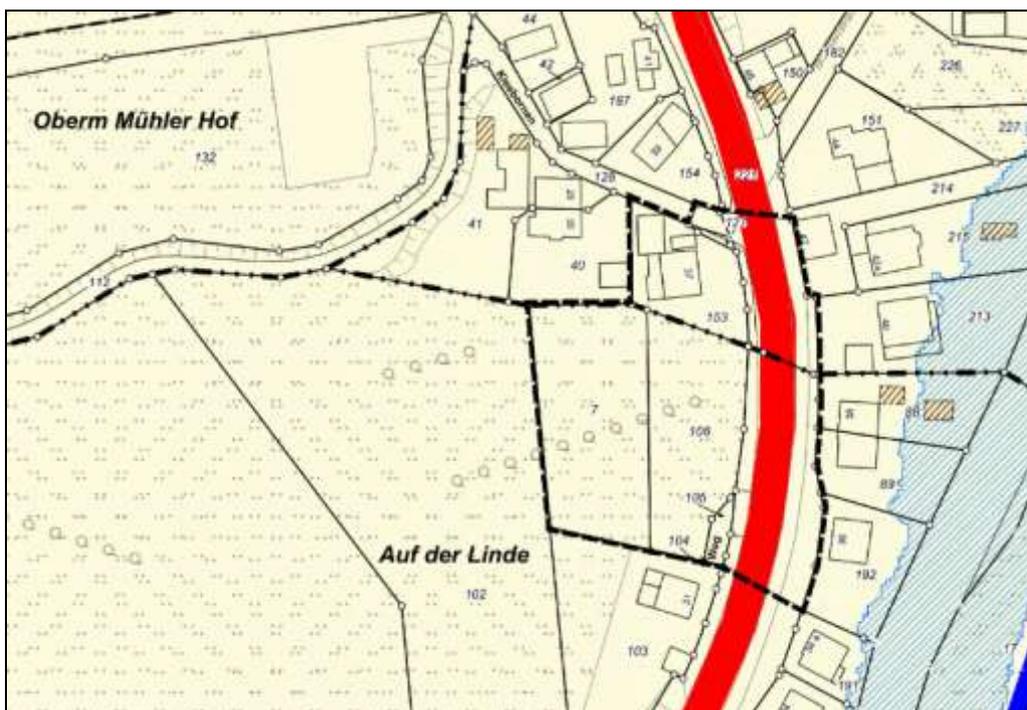


Abbildung 5: Auszug Regionalplan, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.rio.obk.de

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl sind die Flächen als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Die Planung gilt somit als aus dem FNP entwickelt.

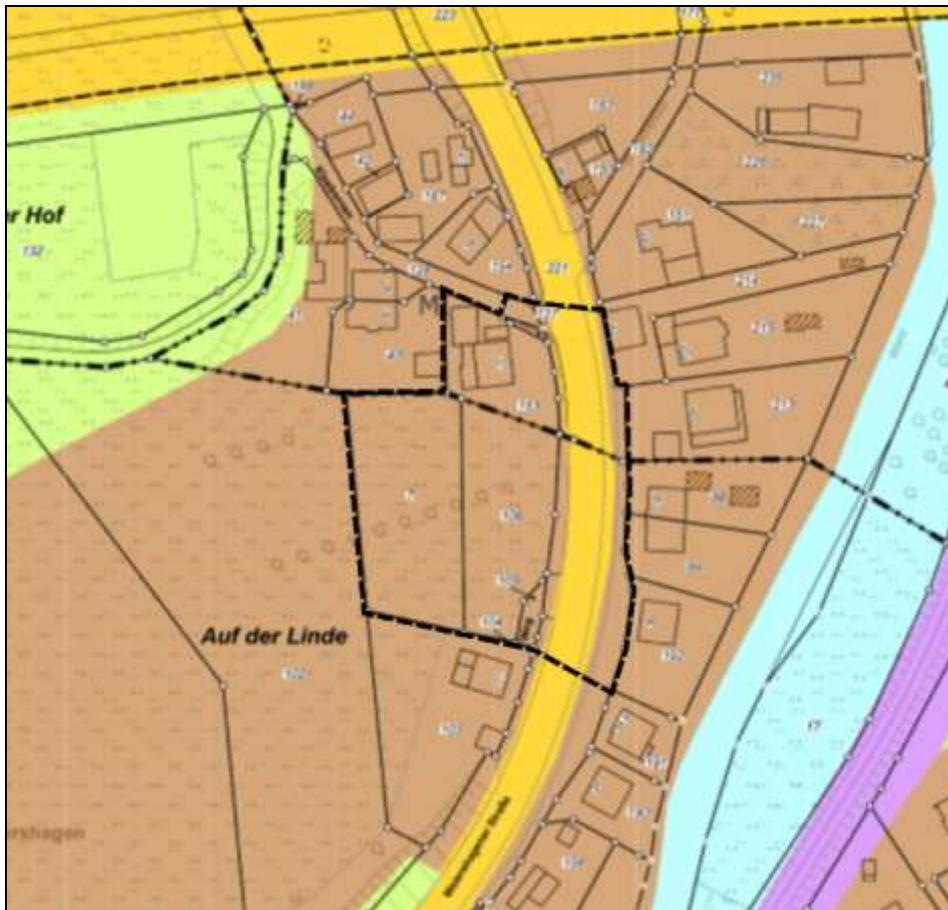


Abbildung 6: Auszug FNP, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.rio.obk.de

3.3 Planungsziele

Unter Bezugnahme auf die unter Ziffer 1 dargelegten Ziele und dem Planungskonzept des Büros **bonfanti Architekten, Wiehl** wurde der Bebauungsplan erarbeitet.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die folgenden bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren geändert werden. Der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab ändert sich nicht.

Auf der Fläche soll Planungsrecht für die Errichtung von Gebäuden für barrierefreie Wohnungen, eine Wohngemeinschaft und eine Tagespflege geschaffen werden.

Gleichzeitig soll ein Gebäude mit Bürofläche im Obergeschoss- ggf. Quartiersbüro oder Coworking- und vermietbarer Fläche im EG entstehen, der für Kurse, den Dorfverein, eine Tagesmutter für Kleinkinder etc. gedacht ist. Für bestehende Fachwerkhaus ist Wohnnutzung und ein Café eingeplant.

Ausgehend von der „Weiershagener Straße“ erfolgt die private Erschließung über die vorhandene Wegeparzelle Nr. 105 und die Straße „Kleebornen“.

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Grundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche und gemischte Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Die einbezogene Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Abschluss der möglichen Bebauung in diesem Bereich dar.

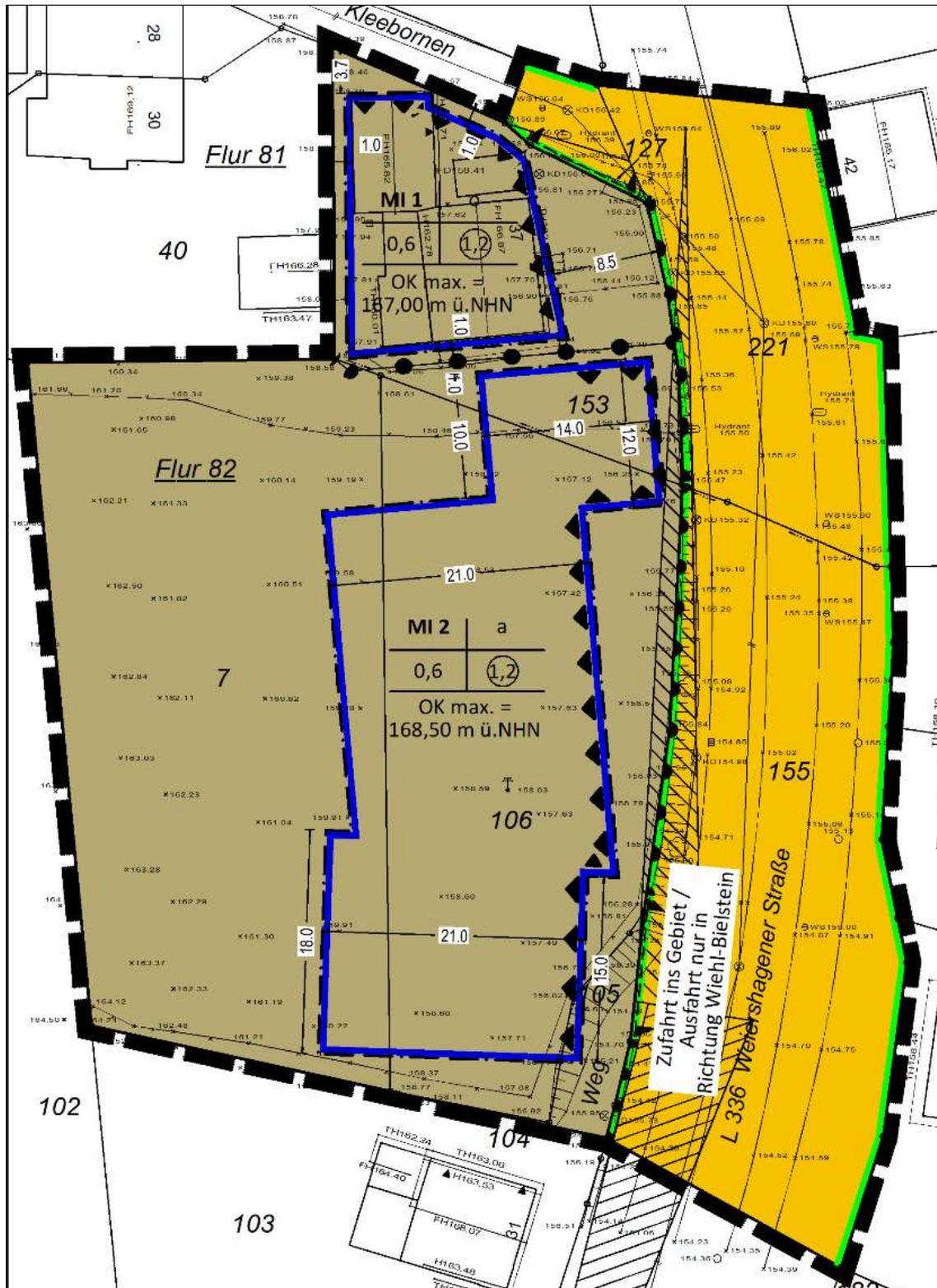


Abbildung 7: Entwurf Bebauungsplan, ohne Maßstab

Festsetzungen:

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

- Mischgebiete -MI 1 und MI 2-,
- MI 1 offene Bauweise, MI 2 abweichende Bauweise,
- Baugrenzen, mit Überschreitungsmöglichkeit,
- Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN),
- Grundflächenzahl GRZ 0,6, mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8,
- Geschossflächenzahl GFZ 1,2,
- Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik,
- Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden,
- Straßenverkehrsflächen,
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Ein- und Ausfahrtbereiche,
- Örtliche Bauvorschriften zur Fassadengestaltung und Flachdachbegrünung bei Garagen,
- Hinweise zu Maßnahmen des Artenschutzes (ohne bodenrechtlichen Bezug),
- Hinweise zum Denkmalschutz, Boden, Kampfmitteln und Starkregen.

Zulässige Nutzungsarten:

Im Mischgebiet -MI- sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen (Bordelle) anbieten, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die allgemein zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und die nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind- (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind innerhalb der Ortsklage als nicht typisch anzusehen und somit als nicht zulässig festgesetzt.

Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung der nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten auch außerhalb des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist (§ 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Um den gebietstypischen Charakter der Mischnutzung nach § 6 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 § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO und die nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zugelassen sind.

Darüber hinaus sind die ausnahmsweise zulässige Nutzung der nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Bauweise:

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

Für das Mischgebiet MI 1 die offene Bauweise -o- festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Für das Mischgebiet MI 2 wird als abweichende Bauweise -a- festgesetzt, dass Gebäude, abweichend von der offenen Bauweise, auch mit einer Länge von mehr als 50 m (ca. 55 m geplant) errichtet werden dürfen.

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.

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 grenzt.

Hierbei sind die Hauptbaukörper innerhalb des Baufensters einzuplanen. Kleine, untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen, können hervortreten, da dies nach § 23 Abs. 3 BauNVO möglich ist und für dies für das städtebauliche Bild nicht prägend ist

Höhe baulicher Anlagen:

Auf Grundlage der städtebaulichen Vorplanung wird die Höhe baulicher Anlagen (OK = Oberkante) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) mit 167,00 m (MI 1 Bestand) bzw. 168,50 m ü.NHN (MI 2 Planung) so festgesetzt, dass für den Hausbau maximal 14 m hohe Gebäude in Bezug zur Straßenhöhe der „Weiershagener Straße“ entstehen können. Hierbei sind auch die Höhe der umgebenden Gebäude mit 168 m ü.NHN (Weiershagener Straße 31) und 169 m ü.NHN (Kleebornen 28/30) maßgebend.

Es wurden angemessene maximale Höhen für die Errichtung baulicher Anlagen festgesetzt, die eine für das Gebiet angepasste hochbauliche Umsetzung der Baukörper erlauben. Bei der Höhenfestsetzung gilt, dass untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, Wärmepumpen, Lüftungsschächte, u.ä. von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen sind. Durch die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen soll die Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld sichergestellt werden.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl wurde mit Bezug zu § 17 BauNVO auf GRZ = 0,6 festgesetzt.

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.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl wurde mit Bezug zu § 17 BauNVO auf GFZ = 1,2 festgesetzt.

Die Geschossflächenflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an den in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Straßenverkehrsflächen:

Die vorhandenen Straßenflächen der „Weiershagener Straße“ und „Kleebornen“ wurden als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ nachrichtlich übernommen und so festgesetzt. Es wurden „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ und zwei „Ein- und Ausfahrtbereiche“ mit Bezug zur Vorabstimmung mit dem Straßenbaulastträger im Bereich der vorhandenen Zufahrt zum Grundstück „Weiherhagener Straße 31“ festgesetzt.

Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik

Aus Klimaschutzgründen wurde festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich die für Solarnutzung geeigneten Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sind. Die Solarmindestfläche bezieht sich auf die Summe der gesamten geeigneten Dachflächen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Lärmschutz an Gebäuden wurden Festsetzungen getroffen, dass die Gebäudeseiten zur "Weiershagener Straße" hin für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz) sind. Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen.

Örtliche Bauvorschriften § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Einpassung der geplanten Bebauung in die gestalterischen Gegebenheiten des baulichen Umfeldes wurde festgesetzt, dass die Fassaden als Putzfassade oder Holzverkleidete und/oder verschieferter Fassade auszuführen sind. Sockelgeschosse können als Betonfassade ausgeführt werden bzw. farblich anders gestaltet werden.

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Diese Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

4. Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung um die Überplanung von Flächen im Innenbereich der Ortslage von Wiehl-Weiershagen.

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein Ausgleichserfordernis. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan 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 § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- die ökologische Funktion von Lebensstätten

gesichert wird.

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; alle europäische Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen.

Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d.h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern.

Gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung sind geschützte Pflanzen im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Folgende Artenschutzmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) wurden zum Schutz der Arten getroffen:

Vermeidungsmaßnahme V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze – Vögel, Fledermäuse

Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

Vermeidungsmaßnahme V 2 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

Gestaltungsmaßnahme G 1 - Schaffung von Fledermausquartieren an vorgesehener Bebauung

Dadurch, dass potenzielle Tagesverstecke, Sommer- / Winterquartiere von Fledermäusen durch die Sanierung der Gebäude verloren gehen, sind neue Quartiere zu schaffen. Daher wird für die Planung der Wohneinheiten auf das Baubuch Fledermäuse (Arbeitskreis Wildbiologie an der Justus-Liebig-Universität Gießen e.V., 2000) verwiesen. Dabei handelt es sich um eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen, welche eine Vielzahl von Konstruktionsvorschlägen und detailgenauen Bauzeichnungen zur Schaffung von Fledermausquartieren an Gebäuden beinhaltet. Es sind drei Fledermausquartiere am sanierten Fachwerkhaus und der Scheune anzubringen. Dabei sind Fledermaus-Winterquartiere zur Anbringung oder zum Einbau an und in der Fassade zu nutzen. Die Winterquartiere eignen sich aufgrund ihrer Isolierung sowohl als Sommer als auch als Winterquartier. Die Fledermausquartiere sind fachgerecht anzubringen und zu pflegen.

Empfehlung:

Gemäß Bauordnung NRW ist der Abriss von Gebäuden anzeige- aber nicht genehmigungspflichtig. Die Verantwortung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG liegt somit beim Vorhabenträger. Daher werden folgende Empfehlungen formuliert:

Bei Abriss- / Sanierung im Winter:

Vor Abriss werden der Dachstuhl sowie sonstige Hohlräume im Gebäude durch Inaugenscheinnahme auf Besatz bzw. indirekte Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen kontrolliert. Dazu ist eine erfahrene Fachkraft hinzuzuziehen. Bei Nichtbesatz werden die Dacheindeckung sowie Verschalungen etc. vorsichtig von Hand aufgenommen. Bei Besatz werden die Bauarbeiten in einem 5-m-Umkreis gestoppt. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

Bei Abriss im Sommer bzw. während der Aktivitätszeit (März bis Mitte November):

Es wird eine 2-malige Ausflugkontrolle mit Bat-Detektoren max. 1 Woche vor Abriss von einer erfahrenen Fachkraft durchgeführt. Die Ausflugkontrolle ist abends bei geeigneter Witterung (kein Regen, kein starker Wind), 1 Stunde vor bis 1 Stunde nach Sonnenuntergang durchzuführen. Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Ergebnis/Fazit (Auszug Ziffer 5 der ASP, kursiv):

Für die planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Hier kann unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung beigelegt.

5. Denkmalschutz

Angaben zu unter Denkmalschutz stehenden Anlagen und Gebäuden liegen nicht vor.

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.

6. 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.



Abbildung 8: Bodenbelastungskarte, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.rio.obk.de

Auswertungskarte Vorsorgewerte-Vergleich (Grünland, Acker)

Farbbelegung	Thema
Hellgrün	Vorsorgewert unterschritten
Orange	Vorsorgewert überschritten
Dunkelgrün	Wald, nicht bewertet
Blau	Ausschlussfläche Überschwemmungsgebiete
Grau	Ausschlussfläche Siedlungsflächen, Altlastverdachtsflächen

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. Hier- nach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten, anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbe- hörde 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.

Für die unbebauten Wiesenbereiche ist keine unverträgliche Bodenbelastung in der u.a. Karte eingetra- gen.

7. Kampfmittel

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

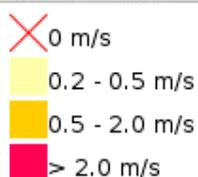
8. Starkregen / Hochwasser

Im Plangebiet („Weiershagener Straße“) kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

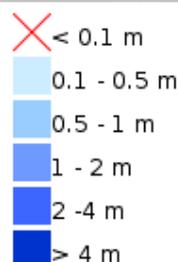


Abbildung 9: Starkregenereigniskarte, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: Geodatenportal.nrw

Fließgeschwindigkeiten, extremes Ereignis



Wasserhöhen, extremes Ereignis



Die Fließgeschwindigkeit, extremes Ereignis, beträgt 0,2-2,0 m/s, die Wasserhöhe des **Extremereignisses Starkregen** beträgt. 0,1 bis 0,5 m, für die Fläche der baulichen Erweiterung.

Gemäß der Karten in RIO-Klima-Natur-Umwelt des Oberbergischen Kreises befinden sich keine Darstellungen für **Überschwemmungsgebiete**, in der **Hochwasser-Gefahrenkarte** und in der **Hochwasser-Risikokarte**.

9. Belange des Klimaschutzes

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

Als Empfehlung kann hier angeführt werden, 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).

Der Bebauungsplan = Nachverdichtung = nutzt vorhandene Infrastruktur und ist damit nachhaltig in der Siedlungsentwicklung.

Bei der geplanten Neubebauung 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.

Die Gebäude sollen energieeffizient und nachhaltig errichtet werden. Es sind Effizienzhäuser 40 NH (Nachhaltigkeit) geplant, überwiegend in Holzbauweise mit Beheizung über Geothermie und der Errichtung von Photovoltaik auf den schrägen Dächern.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass die für Solarnutzung geeigneten Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Ebenfalls sind Flachdächer bei Garagen zu begrünen.

10. Erschließung / Stellplätze

Ausgehend von der „Weiershagener Straße“ erfolgt die private Erschließung über die vorhandene Wegeparzelle Nr. 105 und die Straße „Kleebornen“. Die Erschließung ist mit dem Straßenbaulastträger bereits abgestimmt. Im Bereich der „Weiershagener Straße“ wird die Ausfahrt nur in Richtung Wiehl-Bielstein zulässig sein.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Mittelgarage untergebracht, die fehlenden Plätze werden in ca. 100 m Entfernung auf dem Flurstück Nr. 44, Gemarkung Weiershagen, Flur 81 per Baulast gesichert.

In Bezug auf die Erschließung wurde vom **Ing.-Büro Donner und Marenbach, Wiehl** eine Verkehrstechnische Beurteilung erarbeitet.

Die Sichtstrahlen nach RAST 06 (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) sind in der Planzeichnung eingetragen.

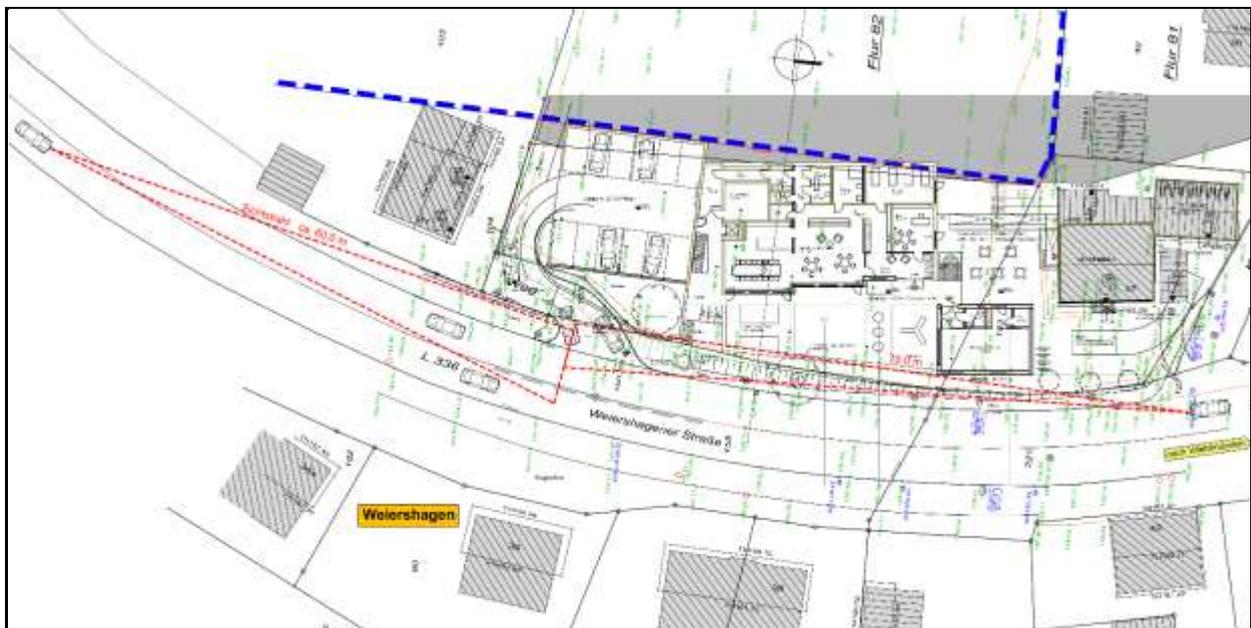


Abbildung 10: Sichtstrahlen, ohne Maßstab, © Donner und Marenbach

Als Ergebnis der Beurteilung ist festzuhalten (Auszug Beurteilung Ziffer 5 und 6, kursiv):

5. Empfehlungen

Für die Ausfahrt nur rechts abbiegen erlauben (Richtung Wiehl-Bielstein)

- *Eine einseitige Fahrstreifenbegrenzung (Zeichen 296) auf der L 336 mit gestrichelter Linie auf der Seite der Fahrspur Bielstein-Weiershagen*
- *Vorstehend wurde die Anzahl der ausfahrenden Fahrzeuge mit 28 Kfz/d angeführt. Trifft man die Annahme, dass 50 % in Richtung Wiehl fahren wollen, sind es nur 14 Fahrzeuge, die erst einmal in südliche Richtung abfahren (Wiehl-Bielstein).*
- *Für die 14 Kfz/d, die in Richtung Wiehlmündungen abfahren, besteht die Möglichkeit, 270 m von der Zufahrt Tiefgarage entfernt, über ein bestehende Erschließungsstraße zu wenden (s. Darstellung-Lageplan).*

6. Fazit

Bei der niedrigen Frequentierung von 14 Kfz/d geht unsere Empfehlung zu dieser Lösung:

Auf den stündlichen Verkehr zurückgerechnet (10 h-Mittel) ergibt sich mit 1,4 Kfz/Std. eine sehr geringe Anzahl, die diesen Wendevorgang nutzen um in Richtung Wiehlmünden abzufahren.

10.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen „Weiershagener Straße“ und „Kleebornen“. Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant. Es wurden „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ und zwei „Ein- und Ausfahrtbereiche“ mit Bezug zur Vorabstimmung mit dem Straßenbaulastträger im Bereich der vorhandenen Zufahrt zum Grundstück „Weiershagener Straße 31“ (Zufahrt ins Gebiet /Ausfahrt nur in Richtung Wiehl-Bielstein) festgesetzt.

10.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen gesichert werden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant.

10.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken auf eine allgemeinwohlverträgliche Art zur Versickerung gebracht.

10.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

10.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

11. Umgebungslärm - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der Umgebungslärmkarte ist ein maximaler Wert von 55... <= 60 db(A) für den Straßenverkehr 24 h für den westlichen Bereich des Plangebiets angegeben.

In Bezug auf den vorhandenen Verkehrslärm der L 336 und zum vorbeugenden Immissionsschutz wurden für die Fassaden entlang der „Weiershagener Straße“ folgende Festsetzungen getroffen:

Lärmschutz an Gebäuden -LS-

Auf den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeseiten zur „Weiershagener Straße“ hin sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen.

Mit Auswirkungen der Bundesautobahn A 4 ist nicht zu rechnen. Sie liegt in Hochlage in einer Entfernung von ca. 100 m vom Plangebiet entfernt (Brückenbauwerk).



Abbildung 11: Umgebungslärmkarte, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.tim-online.de

12. Flächendarstellung Planung

Gesamt:	ca. 4.934 m²
Mischgebiet:	ca. 3.278 m²
Straßenverkehrsflächen, öffentlich:	ca. 1.656 m²

13. Kosten

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

- Sonstige Planungskosten,
- Kosten für den Hochbau und die Freiflächen,
- Sonstige Maßnahmen.

14. Abwägungsmaterial

Folgende Abwägungsmaterialien liegen der Planung zu Grunde:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),
- Voruntersuchung Verkehr.

15. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am 05.09.2023 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplanes Nr. 119 beizufügen.

Wiehl, den 15.01.2023

gez.
Ulrich Stücker

.....
(Ulrich Stücker)
-Bürgermeister-