



STADT WIEHL

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Zur 1. Änderung nach § 13 a BauGB des

Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 83

"Bremigs Wiese"

Bearbeitung:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**Freudenberger Straße 383
57072 siegen**

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

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

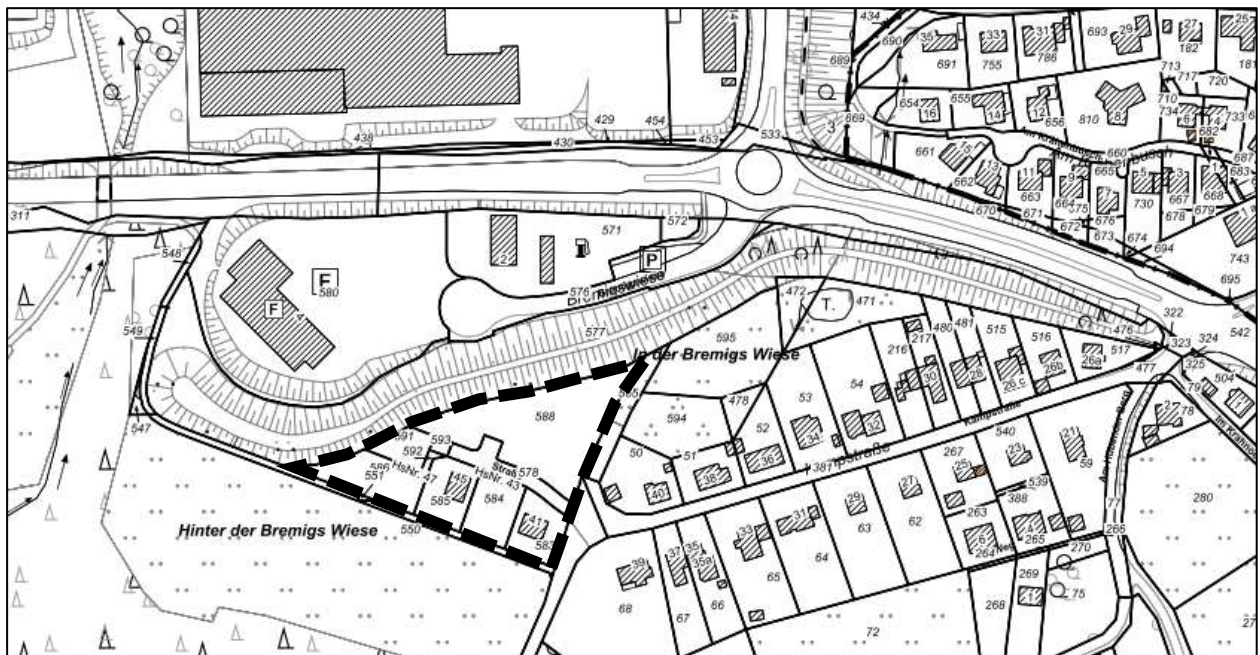
Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Wiehl hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung nach § 13 a BauGB des Bebauungsplanes Nr. 83 "Bremigs Wiese" für die Flurstücke 578 und 583 bis 588 in der Flur 20, Gemarkung Wiehl als Verlängerung der „Kampstraße“ beschlossen.

Um auf dem Flurstück nördlich der Kampstraße eine Bebauung mit ein bis zwei Mehrfamilienhäusern in einer flexiblen Anordnung zu ermöglichen, soll die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Teilbereich erweitert werden. Ebenfalls soll die „maximale Eingeschossigkeit“ in „maximale Zweigeschossigkeit“ abgeändert werden. Hierzu ist diese Bebauungsplanänderung notwendig.

Das Planungsbüro (**HKS ▪ SIEGEN**) wurde im Mai 2019 mit dem Bebauungsplan und das Planungsbüro (**HKR ▪ WALDBRÖL**) mit der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) beauftragt.

2. Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im südwestlichen Bereich von Oberwiehl, am Ende der „Kampstraße“.



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

Der Bereich südlich Verlängerung Kampstraße ist heute weitgehend bebaut bzw. befindet sich im Bau. Das nördliche Baugrundstück liegt brach.



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

3. Städtebau

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl sind die Flächen der B-Plan-Änderung als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung gilt als aus dem wirksamen FNP der Stadt Wiehl entwickelt.

3.2 Darlegung der Änderungsabsicht

Mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die folgenden bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden. Der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab ändert sich nicht. Es werden lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert.

Änderungen: Erweiterung der überbaubaren Flächen ,
Änderung der „maximalen Eingeschossigkeit“ in „maximale Zweigeschossigkeit“
im nördlichen Baufenster,
Änderung der GFZ für das nördliche Baugrundstück von 0,4 auf 0,8
Festsetzung einer abweichenden Bauweise im nördlichen Baufenster
Ergänzung einer maximalen Gebäudehöhe von 23,4 m ü.NHN für das nördliche
Baufenster.

Zu den Änderungen: Auf dem nördlichen Baugrundstück sollen ein oder zwei Mehrfamilienhäuser mit
insgesamt maximal 10 Wohneinheiten entstehen. Um eine flexible Anordnung
von zwei Wohngebäuden zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücks-
fläche großzügig festgesetzt.

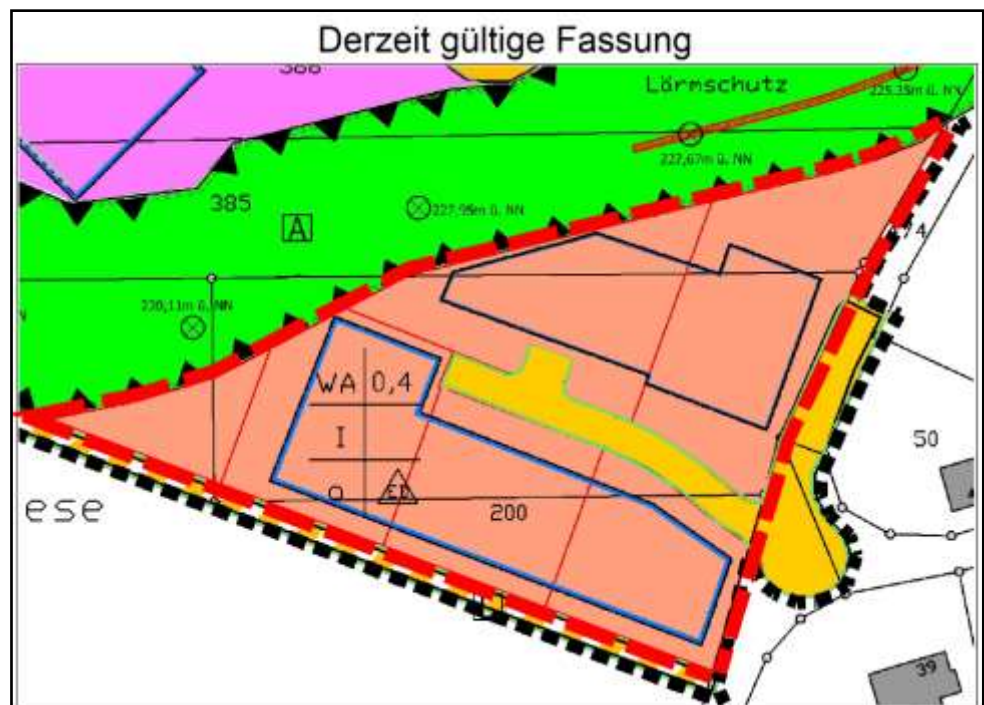
Die festgesetzte Geschossigkeit wurde von I-geschossig auf II-geschossig geändert und die GFZ entsprechend von 0,4 auf 0,8 angehoben um die gewünschte Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Abweichend vom südlichen Teil des Plangebiets wurde im nördlichen Baufenster eine abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 35 m festgesetzt. Damit soll eine 50 m lange II-geschossige Bauzeile verhindert werden, die in der offenen Bauweise zwar möglich wäre, auf die gegenüberliegenden Einfamilienhausbebauung jedoch eine erdrückende Wirkung hätte.

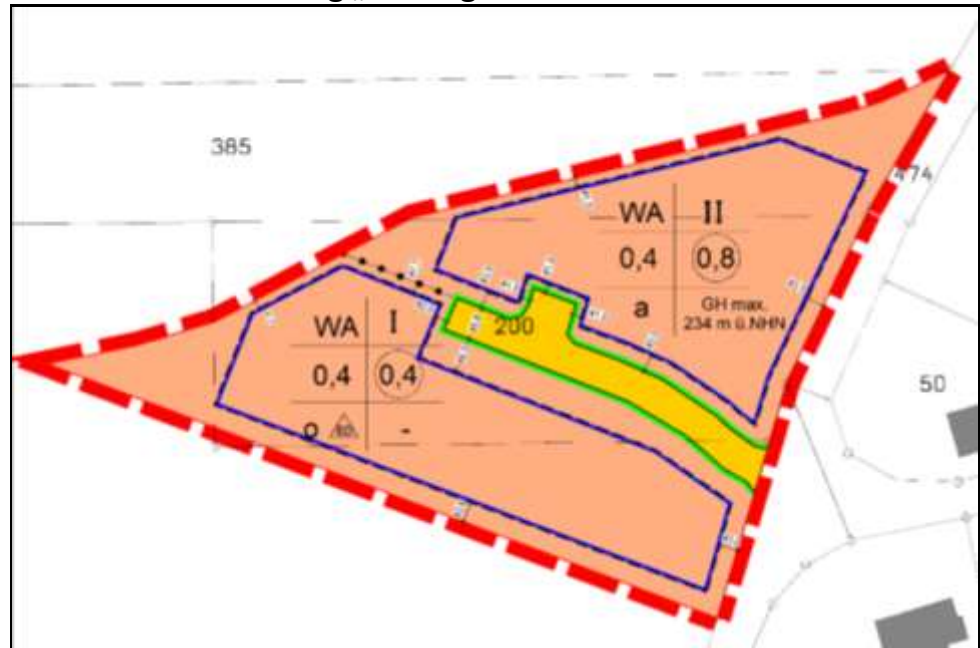
Das südliche Baufenster wird in westliche Richtung erweitert um eine bessere Ausnutzung des hinteren Grundstücks zu ermöglichen.

Für den gesamten Bereich der 2. Änderung gelten darüber hinaus die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 83 „Bremigs Wiese“.

Die Festsetzungen über die Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet WA) und die Grundflächenzahl von 0,4, bleiben erhalten.



BP Nr. 83 1. Änderung „Bremigs Wiese“



3.3 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die Änderung des Bebauungsplanes keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da in der Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet. Gemäß § 13 (3) BauGB wird somit von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

3.4 Flächendarstellung Bestand / Planung

	Bestand:	Planung:
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 5.870 m ²	ca. 5.870 m ²
Straßenverkehrsfläche:	ca. 420 m ²	ca. 420 m ²

4. Belange von Natur und Landschaft

Die Stadt Wiehl führt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 für das Plangebiet an der „Kampstraße“ durch. Die Bebauungsplanänderung bereitet die Erweiterung der überbaubaren Flächen und die Erhöhung der Geschossigkeit vor.

Die Grundflächenzahlen von 0,4 (Bemessungsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung) wird nicht verändert. Somit handelt es sich nicht um einen Eingriff in die Natur und Landschaft der gemäß § 1 a

BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf entsteht somit nicht.

In der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ gemäß § 44 BNatSchG wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten können, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird. Die Artenschutzrechtliche Prüfung (hKR ▪ reichshof) ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

Für die planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten ist aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Hier kann 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.

5. Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Mit dem Auffinden von Bodendenkmal im Zuge einer Baumaßnahme ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen, da das Plangebiet bereits im Zuge der Anlage des Lärmschutzwalles überbaut worden ist. Dennoch wird hier vorsorglich auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Funde oder Befunde ist die Stadt Wiehl als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu benachrichtigen. Bodendenkmal und Fundstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Verfahren

Die vorstehende Begründung ist gemäß § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13 a i.V.m 13 (2) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 05.08.2019 aufgestellt worden und hat gemäß § 3 (2) BauGB i.V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom 15.10.2019 bis 15.11.2019 und erneut vom 26.09.2023 bis 30.10.2023 mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Bremigs Wiese" öffentlich ausgelegen.

Wiehl, den 20.08.2024

gez. Stücker

Ulrich Stücker
- Bürgermeister -