

Stadt Wiehl
Bebauungsplan Nr. 66 „Hambuchstraße“
1. Änderung

BEGRÜNDUNG

gem. § 2a BauGB
Stand: Februar 2026

Offenlage
für die Öffentlichkeit sowie der Behörden und
Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen
gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB

Inhalt

1	Planungsanlass	4
1.1	Auslöser und Erforderlichkeit	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	4
1.3	Planungsziel und Planungsgrundsätze.....	5
1.4	Verfahrens- und Abwägungsdokumentation	5
2	Ausgangssituation	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Bebauungsplan	6
2.3	Denkmalrechtliche Ausgangslage.....	7
2.4	Naturschutzrechtliche Ausgangslage.....	7
2.5	Hochwasserschutz & Starkregen	8
2.6	Verkehrliche Infrastruktur.....	8
2.7	Ver- und Entsorgungstechnische Infrastruktur	9
3	Planungsinhalte	9
3.1	Art der Nutzung	9
3.2	Maß der Nutzung	10
3.2.1	Grundflächenzahl.....	10
3.2.2	Geschossflächenzahl	10
3.2.3	Geschossigkeit.....	11
3.3	Verkehrsflächen	11
3.4	Kennzeichnungen	12
3.4.1	Bergbau	13
3.4.2	Bodenbelastungen	13
3.4.3	Kampfmittel.....	13
3.5	Nachrichtliche Übernahmen	13
3.5.1	Denkmalschutz	13
3.6	Hinweise.....	13
3.6.1	Artenschutz.....	13
3.6.2	Geologische Gegebenheiten	14
3.6.3	Bodenschutz	14
3.6.4	Niederschlagswasser.....	14
3.6.5	Einsichtnahme in technische Regelwerke.....	14
4	Auswirkungen der Planung	15
4.1	Natur und Landschaft	15

4.2	Flächenbilanz und Bodenordnung	15
4.3	Finanzielle Auswirkungen	15
4.4	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	15
5	Rechtsgrundlagen	15
6	Gutachten und Stellungnahmen	16
	Abbildung 1 Geltungsbereich der 1. Änderung	5
	Abbildung 2 Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 66.....	7
	Abbildung 3 Starkregengefahrenkarte	8
	Abbildung 4 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
	Abbildung 5 Auszug aus der Verkehrstechnischen Untersuchung.....	12

Begründung

gem. § 2a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 66 „Hambuchstraße“, 1. Änderung, der Stadt Wiehl gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen.

1.1 Auslöser und Erforderlichkeit

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 ist der Erwerb des bisherigen kirchlichen Gemeindehauses (Paul-Schneider-Haus) durch den Oberbergischen Kreis. Das Gebäude soll künftig für schulische Zwecke genutzt werden, um dem steigenden Raumbedarf der Helen-Keller-Schule infolge wachsender Schülerzahlen gerecht zu werden. Die Helen-Keller-Schule ist eine Förderschule des Oberbergischen Kreises mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“. Hauptstandort ist in Wiehl Oberbantenberg. Aufgrund der hohen Nachfrage wird eine Dependence gesucht.

Die bestehende Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche als „Anlage für kirchliche Zwecke“ entspricht damit nicht mehr der geplanten Nutzung. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen schulischen Nutzung ist eine Änderung der Zweckbestimmung in „Anlage für kulturelle Zwecke – Schule“ erforderlich.

Darüber hinaus macht die zukünftige schulische Nutzung eine Anpassung der bebaubaren Gemeinbedarfsfläche sowie eine Neuordnung der Stellplatzsituation im Bereich des Paul-Schneider-Hauses, der Hindelanger Straße und vor der Gemeinschaftsgrundschule notwendig. Die Änderung des Bebauungsplans ist daher erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die bedarfsgerechte Nutzung des Areals zu gewährleisten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 66 „Hambuchstraße“ liegt im Ortsteil Büttinghausen. Büttinghausen liegt rund 3 Kilometer östlich des Wiehler Stadtzentrums, direkt an der Landesstraße L 148 und am Fluss Wiehl. Zum Ort gehören die Ortsteile Büttinghausen, Pützberg, Pützberger Höhe und Dornhecke.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Wohnstraßen eingegrenzt: die Hindelanger Straße im Nordwesten und die Hambuchstraße im Südwesten. Im Nordosten bildet ein Teilabschnitt der Lerchenstraße die Eingrenzung. Diese Grenze verspringt entlang der rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung der Lerchenstraße und ebenso entlang der Weidenbachstraße im Südosten. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wiehl eine Gesamtfläche von ca. 6.700 m². Er beinhaltet in der Flur 21 die Flurstücke 734 ganz und Flurstück 2 teilweise, in der Flur 18 die Flurstücke 378 und 802 – jeweils teilweise sowie in der Flur 19 das Flurstück 46 teilweise.

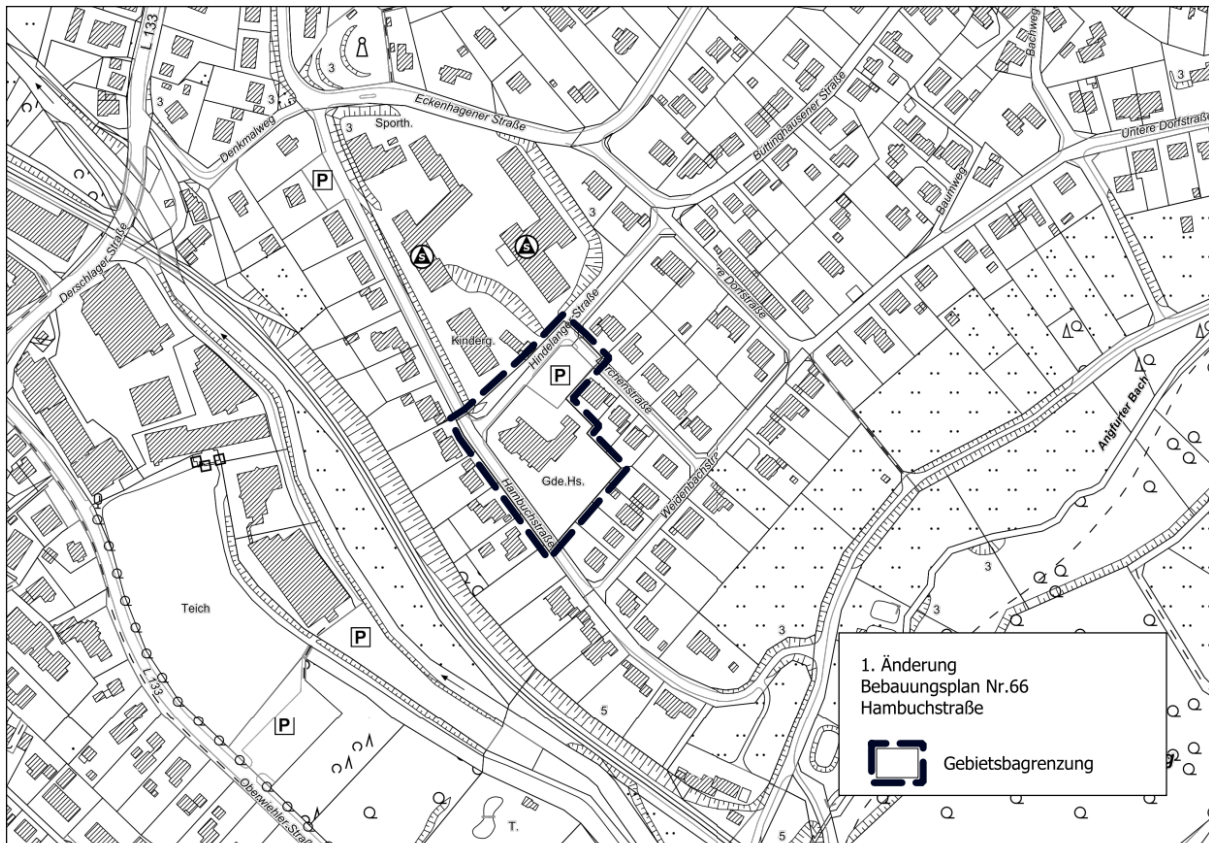


Abbildung 1 Geltungsbereich der 1. Änderung

© Geobasisdaten: Oberbayerischer Kreis, Der Landrat

1.3 Planungsziel und Planungsgrundsätze

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung einer Umnutzung des bisher kirchlich genutzten Gebäudes zu einer Bildungseinrichtung. Aufgrund der steigenden Schülerzahlen besteht im Gemeindegebiet ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Schulflächen. Die vorhandene kirchliche Anlage bietet aufgrund ihrer zentralen Lage, ihrer Erschließungssituation und ihrer baulichen Struktur geeignete Voraussetzungen für eine schulische Nutzung. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen daher die bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um den Standort dauerhaft für den Schulbetrieb zu nutzen und ihn an die aktuellen funktionalen und räumlichen Anforderungen des Bildungsbetriebs anzupassen. Gleichzeitig wird durch die Weiternutzung der Bestandsgebäude ein ressourcenschonender Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung geleistet.

1.4 Verfahrens- und Abwägungsdokumentation

Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, wenn durch ihn eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Besonderheiten bei diesem Verfahren im Vergleich zum Regelverfahren sind:

- es kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet werden
- die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden kann verkürzt stattfinden

- es kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, den Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

In der ortsüblichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplans ist auf die Art des Verfahrens sowie die Besonderheiten hinzuweisen. Ein Bebauungsplan kann auch dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, sofern durch diese Abweichung die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Zuge der Berichtigung entsprechend anzupassen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet in Form einer Einsichtnahme gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB statt. Anschließend wird die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörde gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Ausgangssituation

Zur Einordnung des Bebauungsplans werden im Folgenden die bestehenden städtebaulichen, rechtlichen und umweltbezogenen Rahmenbedingungen dargestellt, die bei der Planerstellung zu berücksichtigen sind.

2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlage für kirchliche Zwecke“ dargestellt.

Von der Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird abgesehen. Zwar sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten. Gem. § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Hambuchstraße“ im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet wurde durch die vormalige Gemeinde Wiehl im Jahre 1961 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der die städtebauliche Entwicklung zwischen den Ortskernen von Oberwiehl und Büttinghausen gelegenen Gebietes steuern sollte. Der Bebauungsplan erlangte im Jahre 1966 Rechtskraft.

Der Plan wurde im Jahre 1989 und im Jahre 1994 zweimalig geändert. Ziel beider Änderungen war es, in zwei Abschnitten zusätzliche Baumöglichkeiten zu den bereits vorhandenen zu schaffen. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich überholt, sodass der Plan vollständig aufgehoben und durch einen neuen ersetzt wurde.

Aktuell zugrunde liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 „Hambuchstraße“. Im Plangebiet befindet sich die örtliche Grundschule, der Kindergarten, eine

Sprachförderschule sowie das ehemalige Gemeindehaus der ev. Kirchengemeinde (Paul-Schneider-Haus).

Neben einem Handwerksbetrieb ist das Plangebiet des Bauungsplans Nr. 66 auch durch Wohnhäuser geprägt und das Plangebiet hat somit den Charakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“; die vormals beabsichtigte Struktur eines Kleinsiedlungsgebietes hat sich vor Ort nicht entwickelt. Durch die Bautätigkeit im umliegenden Altbestand ist das Plangebiet des Bauungsplans Nr. 66 schon seit geraumer Zeit mit den umgebenden Siedlungsstrukturen verwoben. Die beiden Ortsteile Oberwiehl und Büttinghausen sind miteinander verwachsen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Bauungsplan Nr. 66 ist eine Gemeinbedarfsfläche für Schule und Kindergarten festgesetzt. Für das restliche Plangebiet wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, da die derzeitige tatsächliche Nutzung diesem Charakter entspricht. Die Ausnutzungsgrößen (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) wurden dabei aus der ursprünglichen Planung des Bauungsplanes Nr. 10 bzw. dessen entsprechenden Änderungen fortgeführt.

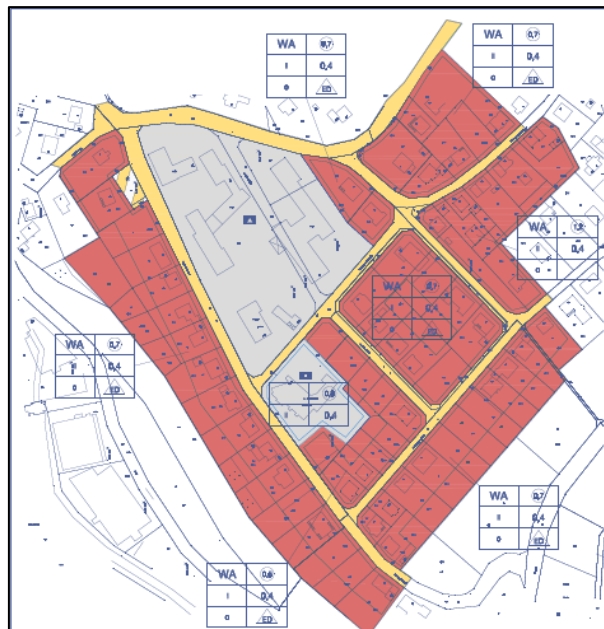


Abbildung 2 Urfassung des Bauungsplanes Nr. 66

2.3 Denkmalrechtliche Ausgangslage

Belange des Denkmalschutzes bleiben durch die 1. Änderung des Bauungsplans unberührt.

2.4 Naturschutzrechtliche Ausgangslage

Belange des Naturschutzrechtes bleiben durch die 1. Änderung des Bauungsplans unberührt.

2.5 Hochwasserschutz & Starkregen

Gemäß §1 Abs. 4 sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zum Thema Hochwasserschutz existiert seit September 2021 der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.

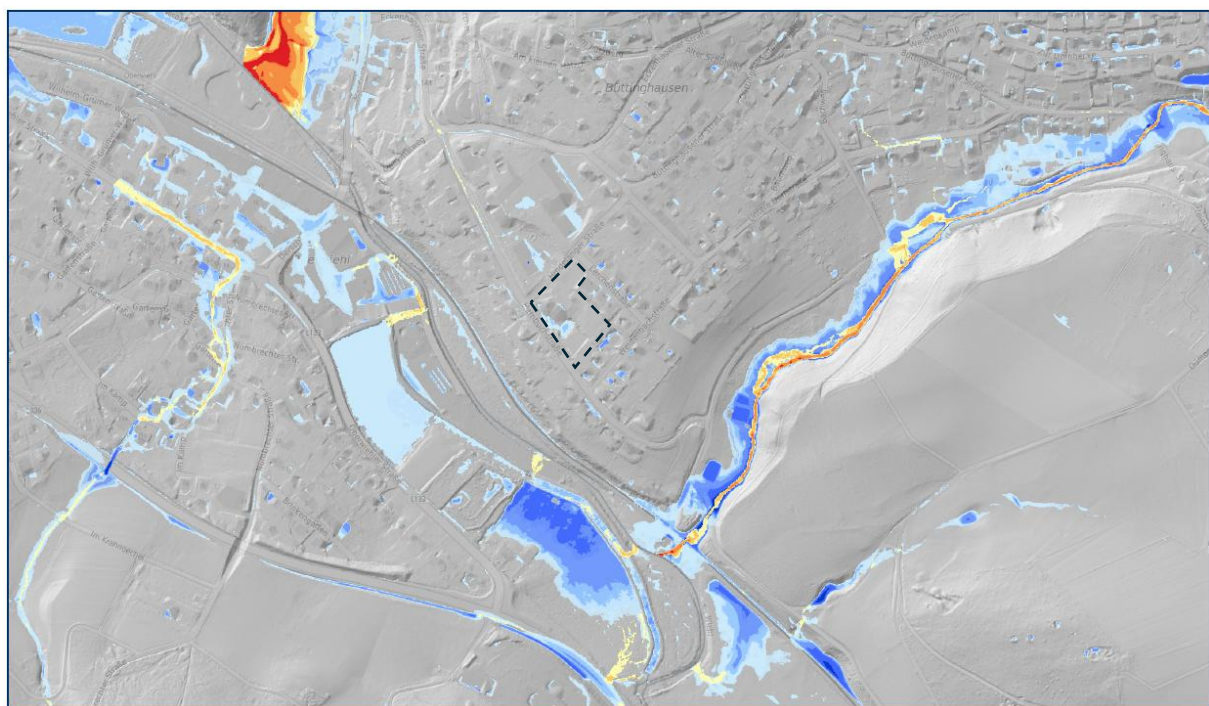
Starkregen

Starkregen ist eine große Niederschlagsmenge pro Zeiteinheit. Er kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und ggf. Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen mit Bodenerosion einher. Starkregenereignisse sind in ihrer zunehmenden Intensität und Häufigkeit auch regionale Folgen des Klimawandels. Starkregen kann zu Gefährdungen sowohl infolge von fluvialen (durch fließendes Wasser verursacht) wie auch von pluvialen (durch Regen verursacht) Überflutungen führen.

Für den Geltungsbereich der 1.Änderung liegen keine Starkregengefahrenhinweise vor.

Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb eines als überschwemmungsgefährdeten Bereiches.



0 50 100 150 200m Hintergrundkarte: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2020) 1:5000
Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_14.09.2020.pdf

Abbildung 3 Starkregengefahrenkarte

2.6 Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrliche Bestandsaufnahme zeigt, dass die derzeitige Situation im Bereich der Hindelanger Straße und der angrenzenden Schulstandorte in den nachmittäglichen Spitzenstunden erhebliche funktionale Defizite aufweist. Die Straße wird aktuell in beiden Fahrtrichtungen genutzt, obwohl ihre Querschnittsbreite hierfür zu den Bring- und Holzeiten nicht ausreichend ist. Durch haltende Elternfahrzeuge, die ihre Kinder kurzzeitig aussteigen lassen, entstehen regelmäßig Behinderungen des Verkehrsflusses und kleinere Rückstaus. Besonders beeinträchtigt wird die Befahrbarkeit, wenn der eingesetzte 12-m-

Schulbus auf Gegenverkehr trifft, da in diesen Situationen ein Passieren nicht möglich ist und ein vollständiger Stillstand eintritt.

Auch die bestehenden Stell- und Aufstellflächen für Schülertaxen weisen strukturelle Mängel auf. Die Fläche oberhalb der Lerchenstraße, die früher als Bushaltestelle genutzt wurde, ist für den heutigen Bedarf nicht geeignet. Sie ist unübersichtlich gestaltet, da sich Gehweg- und Stellflächen nicht klar voneinander abgrenzen. Hinzu kommt, dass Schülertaxen aufgrund organisatorischer Abläufe teilweise längere Wartezeiten haben und dadurch zusätzliche Engstellen entstehen.

Die Erschließung wird weiter durch die Tatsache belastet, dass die bestehenden Hol- und Bringzone an der Hambuchstraße nicht im vorgesehenen Umfang genutzt werden. Ein erheblicher Teil der Eltern fährt weiterhin auf der Hindelanger Straße direkt bis zur Schule, wodurch der Verkehr im unmittelbaren Schulumfeld zusätzlich verdichtet wird. Zeitgleich treffen die Beschäftigten des benachbarten Kindergartens ein, sodass sich die Verkehrsströme der verschiedenen Einrichtungen überlappen und die Belastungen weiter erhöhen.

Die Parkplatzsituation stellt sich insgesamt als angespannt dar. Zwar reichen die heute vorhandenen Stellplätze aufgrund zeitversetzter Arbeits- und Betreuungszeiten aus, jedoch bestehen keine strukturellen Reserven, und die Erreichbarkeit der Stellplätze ist teilweise mit verkehrlichen Einschränkungen verbunden. Auch der Zu- und Abfahrverkehr von Eltern, Lehrkräften und Betreuungspersonal beeinträchtigt die Verkehrsqualität. Verstärkt werden wird dieser Effekt durch den zukünftigen Mehrbedarf der Helen-Keller-Schule.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass der aktuelle Zustand durch eine Reihe von Konflikten geprägt ist, die aus einer unzureichenden Verkehrsorganisation, der fehlenden Regelung des Begegnungsverkehrs und einer nur eingeschränkt funktionalen Stellplatzstruktur resultieren. Die Verkehrssituation ist daher als angespannt und in Teilen sicherheitsrelevant einzustufen und erfordert eine grundlegende Neuordnung der Verkehrsführung, um einen verlässlichen und sicheren Betriebsablauf der umliegenden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen zu gewährleisten.

2.7 Ver- und Entsorgungstechnische Infrastruktur

Die Ausgangssituation der Ver- und Entsorgung umfasst die vorhandenen Netzan-schlüsse für Wasser, Abwasser, Strom und weitere Medien, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

Belange der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bleiben durch die 1. Änderung des Bebauungsplans unberührt, da die bestehenden Medien freie Kapazität für die Nutzungsänderung vorhalten.

3 Planungsinhalte

Im folgenden Abschnitt werden die wesentlichen Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt.

3.1 Art der Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird gem. (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulen“ festgesetzt.

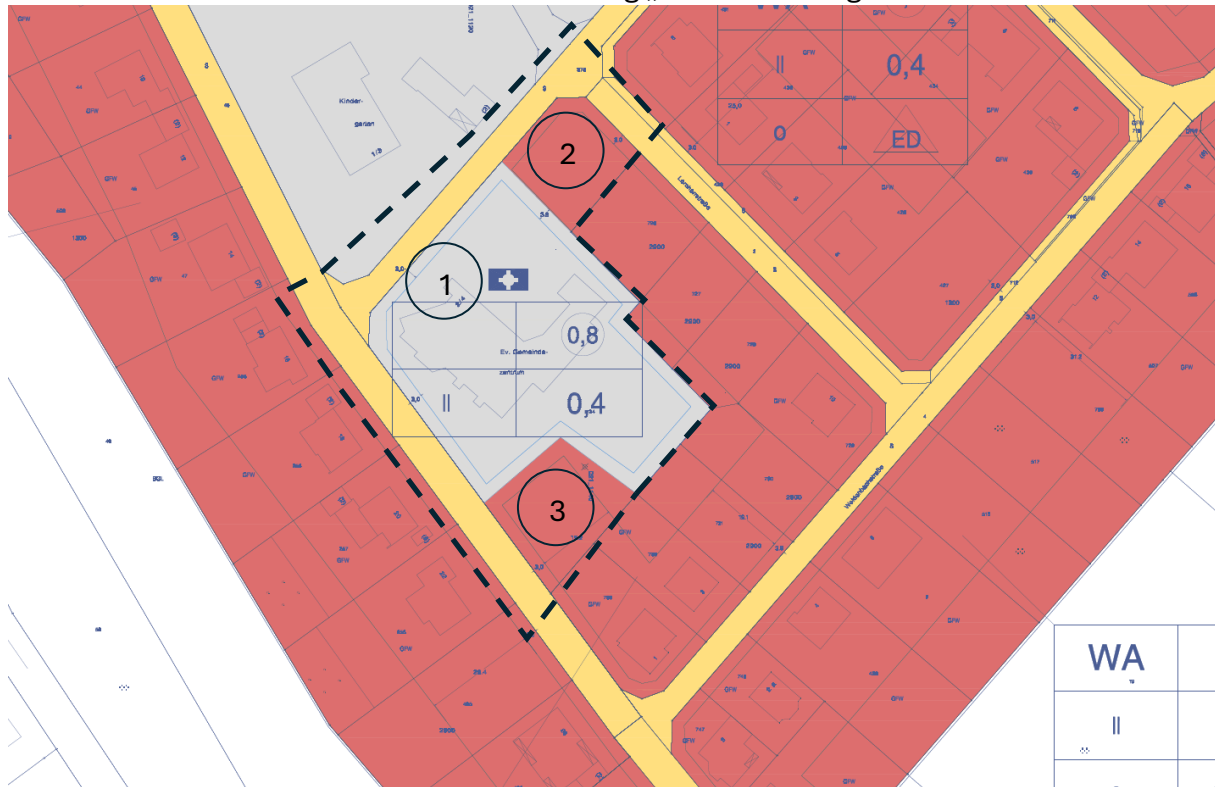


Abbildung 4 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2 Maß der Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Hambuchstraße“ werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung neu gefasst. Diese orientieren sich an der bestehenden Bebauung sowie an der weiterhin vorgesehenen Nutzung des Gebäudes. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes ist nicht vorgesehen; die geplante Umnutzung beschränkt sich auf innere Umbauten und funktionale Anpassungen.

Vor diesem Hintergrund werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass sie den vorhandenen baulichen Bestand planungsrechtlich sichern und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die bestehenden städtebaulichen Strukturen im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bauflächen bleiben dadurch gewahrt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der vorhandenen baulichen Ausnutzung des Grundstücks und dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Gebäudes. Eine Erhöhung der baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks ist damit nicht verbunden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Auch diese Festsetzung orientiert sich am bestehenden Gebäudebestand und stellt sicher, dass die Nutzung des Grundstücks auf den vorhandenen baulichen Rahmen beschränkt bleibt. Zusätzliche bauliche Verdichtungen sind nicht vorgesehen.

3.2.3 Geschossigkeit

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Gebäudestruktur und dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Baukörpers.

3.3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als fachliche Grundlage für die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung dient die durch das Ingenieurbüro Donner & Marenbach erstellte Verkehrsuntersuchung, die maßgeblich die bestehenden Bedingungen bewertet und die erforderlichen Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsabläufe aufzeigt.

Aufgrund der bereits bestehenden hohen Verkehrsbelastung in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden durch die benachbarte Grundschule, die Förderschule sowie die Kindertagesstätte ist eine Neuordnung der Verkehrsführung erforderlich. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlich zu erwartenden Verkehre durch die neue Schulnutzung durch geeignete verkehrlenkende und organisatorische Maßnahmen ohne Verschlechterung der verkehrlichen Situation, vielmehr mit einer Verbesserung der Verkehrsqualität und -sicherheit, abgewickelt werden können.

Zentraler Bestandteil des Verkehrskonzeptes ist die Ausweisung der gesamten Hindelanger Straße zwischen der Büttinghauser Straße und der Hambuchstraße als Einbahnstraße. Durch die einheitliche Verkehrsführung wird insbesondere der Knotenpunkt Hindelanger Straße / Lerchenstraße erheblich entschärft und die Verkehrssicherheit – vor allem für den Fußgängerverkehr der Schulkinder – deutlich erhöht. Die Einbahnstraßenregelung in der Hindelanger Straße wird dabei als vorrangige und zunächst ausreichende Maßnahme verstanden, von der erwartet wird, dass sie die bestehenden Verkehrsflussprobleme wirksam löst. Vor diesem Hintergrund kann vorerst sowohl auf eine Einbahnstraßenregelung in der Lerchenstraße als auch auf eine Umleitung der Verkehre der Helen-Keller-Schule über die Untere Dorfstraße bzw. die Weidenbachstraße verzichtet werden. Dadurch wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohngebiete vermieden.



Abbildung 5 Auszug aus der Verkehrstechnischen Untersuchung

Entgegen der im ursprünglichen Konzept angedachten Ausgestaltung des Kreuzungsbereiches als aufgepflasterte Fläche wird dieser Abschnitt aufgrund der hohen Beanspruchung durch den Schulbusverkehr in Asphalt ausgeführt. Damit wird der langfristigen Belastbarkeit und Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Im Zuge der geplanten Umgestaltung wird zudem angeregt, die Fahrbahndecke der Hindelanger Straße zu erneuern, da die Straße beidseitig umgebaut wird.

Die verkehrsrechtliche Anordnung wird durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde vorbereitet und mit der Kreispolizeibehörde abgestimmt.

Der durch die neue Nutzung entstehende zusätzliche Stellplatzbedarf (insgesamt 89 Stellplätze für Schulen und Kita) kann durch die geplante Neuordnung und Erweiterung der Stellplatzflächen (insgesamt ca. 92 Stellplätze) vollständig gedeckt werden. Eine abgestimmte Nutzung der Stellplätze zwischen den umliegenden Einrichtungen wird im weiteren Verfahren organisatorisch geregelt.

Die verkehrstechnische Untersuchung ist als Anlage zur Begründung beigefügt.

3.4 Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan werden bestimmte Sachverhalte als Kennzeichnungen gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt. Sie dienen der Information über tatsächliche Gegebenheiten oder rechtliche Rahmenbedingungen, haben jedoch keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit.

3.4.1 Bergbau

Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf gegenwärtige oder historische bergbauliche Aktivitäten vor. Ein bergbaulich bedingter Einfluss auf die Tagesoberfläche ist daher nicht zu erwarten.

3.4.2 Bodenbelastungen

Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf gegenwärtige oder historische Bodenbelastungen vor.

3.4.3 Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Kommune und/oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NRW sind zu beachten.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6, Abs. 6a BauGB)

Im Bebauungsplan werden bestimmte Festlegungen als nachrichtliche Übernahmen dargestellt. Dabei handelt es sich um bereits bestehende, rechtsverbindliche Festsetzungen oder Darstellungen anderer Fachpläne, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans sind, jedoch zur Information übernommen werden.

3.5.1 Denkmalschutz

Gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, die Unternehmerinnen und Unternehmer und die Leiterin und Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

3.6 Hinweise

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind ergänzend Hinweise gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) aufzunehmen, die auf sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder fachliche Belange aufmerksam machen.

3.6.1 Artenschutz

Bei jedem Bauvorhaben ist der Aspekt des Artenschutzes im Einzelfall unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises zu prüfen.

Im Zuge der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.66 „Hambuchstraße“ ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Änderung des Bebauungsplans begründet keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, sondern führt lediglich bestehende planungsrechtliche Festsetzungen auf. Da weder neue Baurechte geschaffen noch zusätzliche Eingriffsflächen ausgewiesen werden, besteht keine unmittelbare oder mittelbare Betroffenheit artenschutzrechtlich geschützter Arten.

Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ist somit im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplans nicht gegeben.

3.6.2 Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Wiehl befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149:2005 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998 Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungswerte wird hingewiesen.

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von größeren Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3.6.3 Bodenschutz

Der nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18195 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Erdbewegungen vorgenommen werden. Der ggf. im Plangebiet abgeschobene und ausgehobene Oberboden hat im Plangebiet grundsätzlich zu verbleiben und ist möglichst den Begrünungsflächen sowie ökologischen Entwicklungsflächen zuzuführen. Alternativ oder in Ergänzung kann der überschüssige Oberboden ordnungsgemäß von der bauausführenden Firma entsorgt werden.

3.6.4 Niederschlagswasser

Da es sich im vorliegenden Fall um ein bereits bebautes Grundstück handelt, ergeben sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt weiterhin entsprechend den bestehenden wasserrechtlichen Genehmigungen.

3.6.5 Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Stadtplanungsamt der Stadt Wiehl, Bahnhofstr. 1, 51674 Wiehl eingesehen werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Natur und Landschaft

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 erfolgt keine Erweiterung der bisher zugelassenen Baugebiete. Somit bleibt ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gem. §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG aus.

4.2 Flächenbilanz und Bodenordnung

Es hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden, sodass eine Maßnahme der Bodenordnung unnötig ist.

4.3 Finanzielle Auswirkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist für die Stadt Wiehl kostenneutral. Änderung und Aufstellung der Bauleitplanung ist hoheitliche Aufgabe der Kommune und wurde durch den Planungsausschuss beschlossen. Darüber hinaus lösen die planungsrechtlichen Festsetzungen keine Folgekosten, wie bspw. Grundstücksankäufe durch die Stadt Wiehl oder Instandhaltungskosten, aus.

4.4 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Grundstück wurde bislang für kirchliche Zwecke genutzt, insbesondere für gemeindliche und seelsorgerische Aktivitäten. Mit der geplanten Nachnutzung als Schule für geistig behinderte Kinder wird der Standort weiterhin einer sozialen und gemeinwohlorientierten Funktion zugeführt.

Die neue Nutzung fügt sich in die bestehende städtebauliche Struktur ein und ist mit dem überwiegend wohnbaulich geprägten Umfeld gut verträglich. Durch die barrierefreie Ausgestaltung sowie die ruhige Lage innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets bietet der Standort geeignete Rahmenbedingungen für den Schulbetrieb. Die Nachnutzung knüpft an die bisherige Nutzungstradition an und trägt zur Vielfalt der sozialen Infrastruktur der Stadt Wiehl bei.

5 Rechtsgrundlagen

(BauGB) Baugesetzbuch vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

(BauNVO) Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

(PlanZV 90) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

(LNatSchG NRW) Landesnaturschutzgesetz – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

(UVPG) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

(BArtSchV) Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung, Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

6 Gutachten und Stellungnahmen

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

Verkehrstechnische Untersuchung für die B-Planänderung BP 66 1. Änderung Hambuchstraße, Erläuterungsbericht, Oktober 2025, DONNER und MARENBACH ♦ Dipl. – Ingenieure ♦ 51674 Wiehl – Oberwiehl