



MARKTSTADT WALDBRÖL

Begründung zur 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße"

Gemarkung Waldbröl

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf zur Veröffentlichung im Internet

Stand: 01.03.2024

Marktstadt Waldbröl, März 2024



Bearbeitet durch:
Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Tel. 0271 - 67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de

LOTH

Städtebau +
Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	<i>Einführung</i>	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2.	<i>Ausgangssituation</i>	6
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Verkehrerschließung und -anbindung	7
2.4	Ver- und Entsorgung	7
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	11
2.6	Weitere relevante Inhalte	12
3.	<i>Planungsrechtliche Ausgangssituation</i>	13
3.1	Landes- und Regionalplanung	14
3.2	Flächennutzungsplan	15
4.	<i>Städtebauliche Konzeption</i>	16
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	16
4.2	Erschließung	17
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
5.	<i>Planinhalt und Festsetzungen</i>	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	23
5.4	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	24
5.5	Verkehrsflächen	24
5.6	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25
5.7	Wasserflächen	28
5.8	Natur, Landschaft, Boden, Umwelt	28
6.	<i>Gestaltungsfestsetzungen</i>	29
7.	<i>Hinweise</i>	32
8.	<i>Planungs- und Standortalternativen</i>	34
9.	<i>Beschreibung der Umweltauswirkungen</i>	35
10.	<i>Auswirkungen der Planung</i>	36
11.	<i>Flächenbilanz</i>	38

12.	Verfahren _____	38
13.	Verfahrensvermerke _____	39
14.	Rechtsgrundlagen _____	41
15.	Anlagen _____	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stadtgebiet von Waldbröl mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich	6
Abbildung 4: Auszug aus dem Kanalplan	10
Abbildung 5: Bodenkarte	11
Abbildung 6: Bodenbelastungskarte	12
Abbildung 7: Bergbauvorkommen	13
Abbildung 8: Ursprungsplan von 2013 mit Änderungsbereich	14
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, 2005	15
Abbildung 10: FNP der Marktstadt Waldbröl	16
Abbildung 11: Städtebaulicher Entwurf des Pflegecampus	17
Abbildung 12: Übersichtsplan des Entwässerungskonzeptes	19
Abbildung 13: Bebauungsplan (Ausschnitt) im Entwurf	23
Abbildung 14: Lageplan der Grunddienstbarkeiten	28
Abbildung 15: Beispiel zur Berechnung zulässiger Dachaufbauten	31

Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Marktstadt Waldbröl.

1. Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die ca. 2 ha große Innenbereichsfläche an der Thüringer Straße wurde seit der Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahr 2011 nicht entwickelt und umfasst hauptsächlich Wiesenflächen, Verkehrsflächen, einen Spielplatz und einen Bolzplatz. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah für das Gebiet die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern vor. Ein Großteil der Fläche wurde zwischenzeitlich von der Firma Secon, erworben, die darauf spezialisiert ist, Gebäude mit sozialen Nutzungen wie Pflege, Betreutes Wohnen und Kindergärten zu errichten. Die Firma Secon beabsichtigt, Wohn- und Pflegeimmobilien im Gebiet zu errichten, die aufgrund ihrer beabsichtigten Größe nicht zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baufenstern passen. Um das Gebiet der beabsichtigten Nutzung zuführen zu können, muss der rechtskräftige Bebauungsplan für diese Flächen geändert werden. In Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro wurde für das Gebiet ein Konzept aus Pflege und Wohnen mit KITA entwickelt, welches die Firma Secon realisieren möchte. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A „Thüringer Straße“ notwendig.

Vorrangiges Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A „Thüringer Straße“ ist die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Nutzung als sogenannter „Pflegecampus Waldbröl“. Dazu sollen auf der ca. 2 ha großen Innenbereichsfläche altengerechtes Wohnen, eine KITA, Büronutzungen, kleinteiliger Einzelhandel und Wohnen ermöglicht werden. Der Bedarf an altengerechten Wohnungen sowie an Wohnraum insgesamt ist in Waldbröl vorhanden. Der Bauleitplanung liegt ein umfangreiches städtebauliches Konzept zur zukünftigen Entwicklung der Fläche zugrunde. Durch die geplante Mischnutzung und die Veränderung der Baugrenzen des Gebietes ist eine Änderung des Ursprungsplanes notwendig, um die Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen. Die ausgewiesenen Wohngebietsflächen sollen teilweise in Mischgebiete geändert werden, um langfristig eine flexible Entwicklung des Gebietes zu erzielen. Die Planung fügt sich in Art und Maß der Nutzung in die nähere Umgebung des Wohngebietes ein und entspricht den Zielen der Raumordnung sowie denen der Marktstadt Waldbröl als Mittelzentrum. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung welcher der Nachverdichtung dient und den Anspruch des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 BauGB verfolgt. Insgesamt kann durch die Bebauungsplanänderung dem Pflege- und Wohnraumbedarf in Waldbröl sowie den Bedarfen einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung entsprochen werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Marktstadt Waldbröl. Das Zentrum Waldbröls liegt südlich in ca. 1,3 km Entfernung.

Topographisch liegt das Plangebiet auf einer Ebene nördlich der Mecklenburger Straße auf einer Höhe von ca. 290 m ü. NHN.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Waldbröl und umfasst in Flur 13 die Flurstücke 474, 475, 479, 480, 481, 486, 975, 1074, 1076, 1078, 1080.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Wohnbebauung,
- im Osten durch Mecklenburger Straße und anschließende Wohnbebauung,
- im Süden durch eine Grünfläche und einen Kindergarten,
- im Westen durch angrenzende Wohnbebauung.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

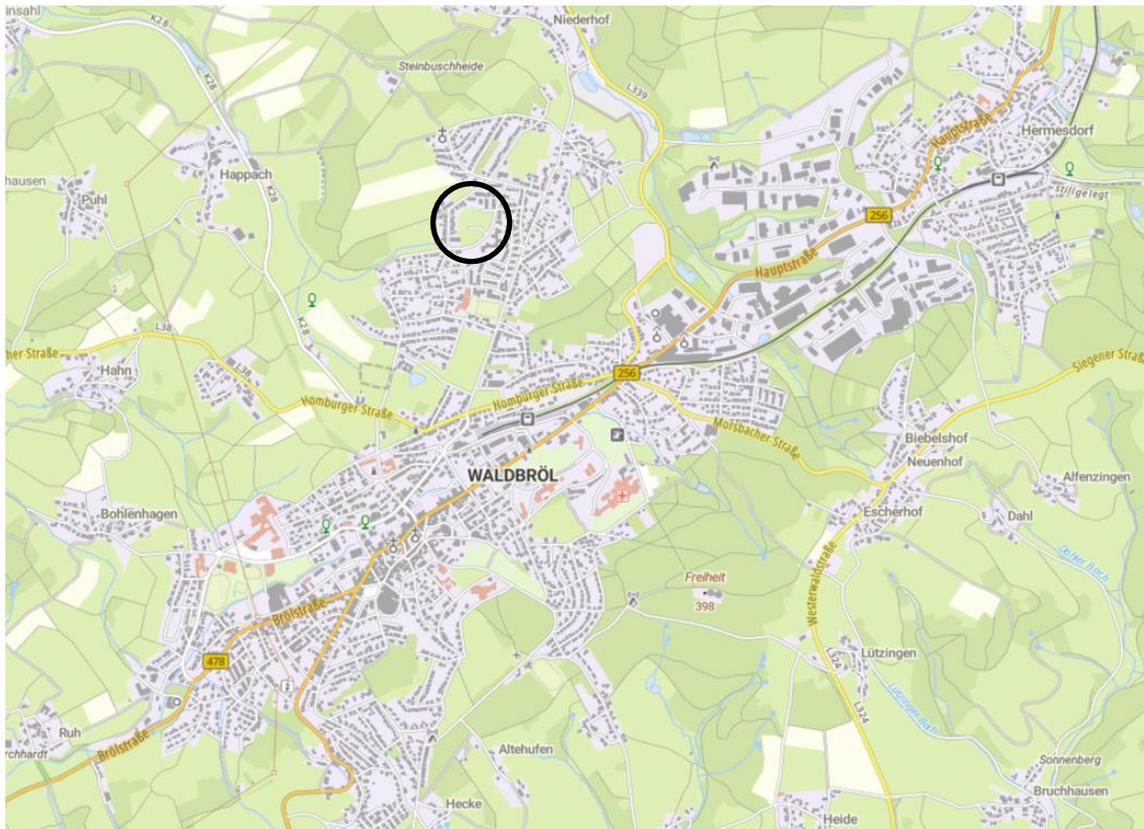


Abbildung 1: Stadtgebiet von Waldbröl mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand: 03.11.2023) (Quelle: ALKIS)

2.3 Verkehrserschließung und -anbindung

Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Hauptverkehrsverbindung in Waldbröl bildet die „Kaiserstraße / Wiehler Straße“ (B256), welche in ihrer Verlängerung nach Gummersbach und Neuwied in Rheinland-Pfalz führt. Das umliegende Wohngebiet der Thüringer Straße ist durch die Turnerstraße an das Stadtzentrum von Waldbröl angeschlossen. Die Thüringer Straße zweigt von der Mecklenburger Straße ab, welche als öffentliche Verkehrsfläche die Erschließung des Plangebietes sicherstellt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bedient das Wohngebiet mit der Buslinie (Linie 311), die den Ort in einer stündlichen Taktung anfährt. In den Randzeiten ist die Anbindung mit dem ÖPNV nicht gegeben. Die späten Abendstunden werden durch dieses Angebot nicht abgedeckt. Der nächste Haltepunkt befindet sich in weniger als 100 Meter Entfernung.

Fuß- und Radwegeverkehr

Fußläufig ist das Plangebiet über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Ebenso für den nahörtlichen Radverkehr. In der Nähe des Plangebietes verlaufen lokale / überregionale Radrouten.

2.4 Ver- und Entsorgung

Abfallbeseitigung

Die fachgerechte Abfallentsorgung wird durch ein örtliches Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

Trinkwasserversorgung

Eine Wasserversorgung des Gebiets wird durch die Anbindung an das öffentliche Netz sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Waldbröl bereitgestellt. Es ist eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 Liter / Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Entnahmestellenradius von 300 Metern vorzuhalten.

Stromversorgung

Die Versorgungsnetze für die Energieversorgung sind vorhanden. Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die Westnetz GmbH in einer unterirdisch verlaufenden Leitungstrasse.

Versorgung mit Gas

Ein Anschluss an das Gasnetz ist vorhanden. Auf dem Plangebiet befinden sich zwei Schieber für Gasanschlüsse.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Entwässerung

Das Areal des geplanten Bebauungsgebiets ist im Netzplan der Kläranlage Homburg-Bröl im Trennverfahren für Schmutz- und Niederschlagswasser enthalten. Die im Plangebiet zukünftig anfallenden Schmutzabwässer sind im Hinblick auf Menge und Schmutzfracht zur weitergehenden Abwasserbehandlung in der v. g. Kläranlage entsprechend berücksichtigt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung ist das betreffende Plangebiet bislang noch nicht im Einzugsgebiet des Regenrückhaltebeckens „Mecklenburger Straße“ und der zugehörigen Einleitungsstelle am Happacher Bach (E2) berücksichtigt. Vor dem Hintergrund, dass die zur Einleitungsstelle E2 zugehörige wasserrechtliche Erlaubnis nur bis zum 31.12.2024 befristet ist, soll das Areal des geplanten Bebauungsgebiets (BP 12A) im Rahmen der anstehenden Neubeantragung der v. g. Einleitungsstelle zukünftig mitberücksichtigt werden.

Im Plangebiet befinden sich diverse private Kanalstrukturen, welche aus Sicht des Abwasserwerks der Marktstadt Waldbröl jedoch nur eingeschränkt genutzt werden können. Hierbei sind im Besonderen die Anforderungen an die hydraulische Leistungsfähigkeit von Entwässerungssystemen und die Dichtheit von erdverlegten schmutzwasserführenden Rohrsystemen zu beachten.

In dem Fall, dass die im Kanalplan (s. Abb. 4) dargestellten Entwässerungssysteme auf den Privatgrundstücken bestehen bleiben und genutzt werden sollen, sind die jeweiligen Kanalleitungsrohre und Schachtbauwerke mit ausreichend breiten Schutzstreifen mittels der Eintragung von Grunddienstbarkeiten dauerhaft rechtlich abzusichern.

Um zukünftig eine ganzheitlich geordnete Abwasserentsorgung sicherzustellen, wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit dem Abwasserwerk der Marktstadt Waldbröl abgestimmt (s. Kap. 4.3).

Abwasser/ Schmutzwasser

Zurzeit fällt im Plangebiet kein Ab- bzw. Schmutzwasser an, da das Plangebiet unbebaut und unversiegelt ist.

Das auf den Baugrundstücken im B-Plangebiet zukünftig anfallende häusliche Schmutzwasser kann nach Aussage der Abwasserwerke der Marktstadt Waldbröl in die in den angrenzenden Straßen „Mecklenburger Straße“ und „Schwalbenweg“ befindlichen öffentlichen Schmutzwassersammelkanalisationen eingeleitet werden.

Diejenigen geplanten Wohngrundstücke, welche unmittelbar an die Mecklenburger Straße angrenzen, sind derzeit bereits abwassertechnisch im Schmutzsystem erschlossen. Für die hinterliegenden Grundstücke, welche nicht unmittelbar an die „Mecklenburger Straße“ und an den „Schwalbenweg“ angrenzen, besteht derzeit jedoch keine Möglichkeit zum Direktanschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

Unter dem Vorbehalt, dass die im Plangebiet vorgesehenen hinterliegenden Grundstücke mittels geeigneter Entwässerungsleitungssysteme an die jeweils in den Straßen „Mecklenburger Straße“ und „Schwalbenweg“ bestehenden öffentlichen Kanalisationen für Schmutzwasser fachgerecht angeschlossen werden, ist die Entwässerung von häuslichem Schmutzwasser für das Plangebiet somit ganzheitlich sichergestellt. Dies wurde bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt (s. Kap. 4.3).

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Niederschlagswasser

Das auf den überbauten und befestigten bodennahen Flächen der jeweiligen Grundstücke im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann nach Aussage der Abwasserwerke der Marktstadt Waldbröl in die in den angrenzenden Straßen „Mecklenburger Straße“ und „Schwalbenweg“ befindlichen öffentlichen Regenwassersammelkanalisationen eingeleitet werden.

Wie zuvor im Bereich Schmutzwasserentsorgung dargestellt, sind diejenigen geplanten Wohngrundstücke, welche unmittelbar an die Mecklenburger Straße angrenzen, derzeit bereits abwassertechnisch mit Niederschlagswasser erschlossen. Für die hinterliegenden Grundstücke, welche nicht unmittelbar an die „Mecklenburger Straße“ und an den „Schwalbenweg“ angrenzen, besteht derzeit jedoch keine Möglichkeit zum Direktanschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation.

Im Hinblick auf die gebotene Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird seitens des Abwasserwerkes grundsätzlich empfohlen, bei der Gestaltung der befestigten bodennahen Verkehrsflächen unter Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke möglichst wasserdurchlässige und versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen vorzusehen.

Seitens des Abwasserwerks wird derzeit davon ausgegangen, dass im bestehenden Regenrückhaltebecken „Mecklenburger Straße“ noch ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme von Niederschlagswassermengen zur Verfügung stehen, um das in Rede stehende Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,9 ha in das Einzugsgebiet des v. g. Regenrückhaltebeckens mit einbeziehen zu können.

Im Auftrag der Stadtwerke Waldbröl GmbH wird von dem Ingenieurbüro Fischer Teamplan GmbH mit Sitz in 50374 Erfstadt aktuell das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Marktstadt Waldbröl überarbeitet. In diesem Zusammenhang soll auch die Neubeantragung der Einleitungsstelle am Happacher Bach (E2) zum Regenrückhaltebecken „Mecklenburger Straße“ durchgeführt werden.

Eine verbindliche Zustimmung zur Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation – welches auf den im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 12A „Thüringer Straße“ entstehenden Dachflächen sowie befestigten bodennahen Flächen anfallen wird – kann jedoch erst bei Vorliegen der entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis erteilt werden. Von Seiten des Abwasserwerks wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis voraussichtlich im Jahr 2025 vorliegen wird.

Überflutungsnachweis und Starkregenvorsorge

Sofern auf den geplanten Grundstücken im Plangebiet mehr als 800 m² überbaute und befestigte Flächen entstehen sollten, ist der Marktstadt Waldbröl im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren ein Überflutungsnachweis auf der Grundlage der gültigen DIN-Vorschriften (u. a. DIN 1986-100) vorzulegen.

Vor dem Hintergrund der gebotenen Gefahrenabwehr sind im Rahmen der Starkregenvorsorge entsprechende Präventionsmaßnahmen vorzusehen. Im Besonderen sind hierbei die im Plangebiet geplanten Gebäude mit Kellerräumen und ggf. vorgesehene Tiefgaragenanlagen zu berücksichtigen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Darüber hinaus ist zu beachten, dass etwaig erforderlich werdende Notwasserwege im Rahmen der Bauantragsverfahren zwingend mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen sind.

Unter der Voraussetzung, dass der Marktstadt Waldbröl die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitungsstelle am Happacher Bach (E2) mit Berücksichtigung der maßgeblichen Flächen aus dem Gebiet zum Bebauungsplan Nr. 12A "Thüringer Straße" durch die Untere Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises erteilt werden wird, ist die Niederschlagswasserentsorgung sichergestellt

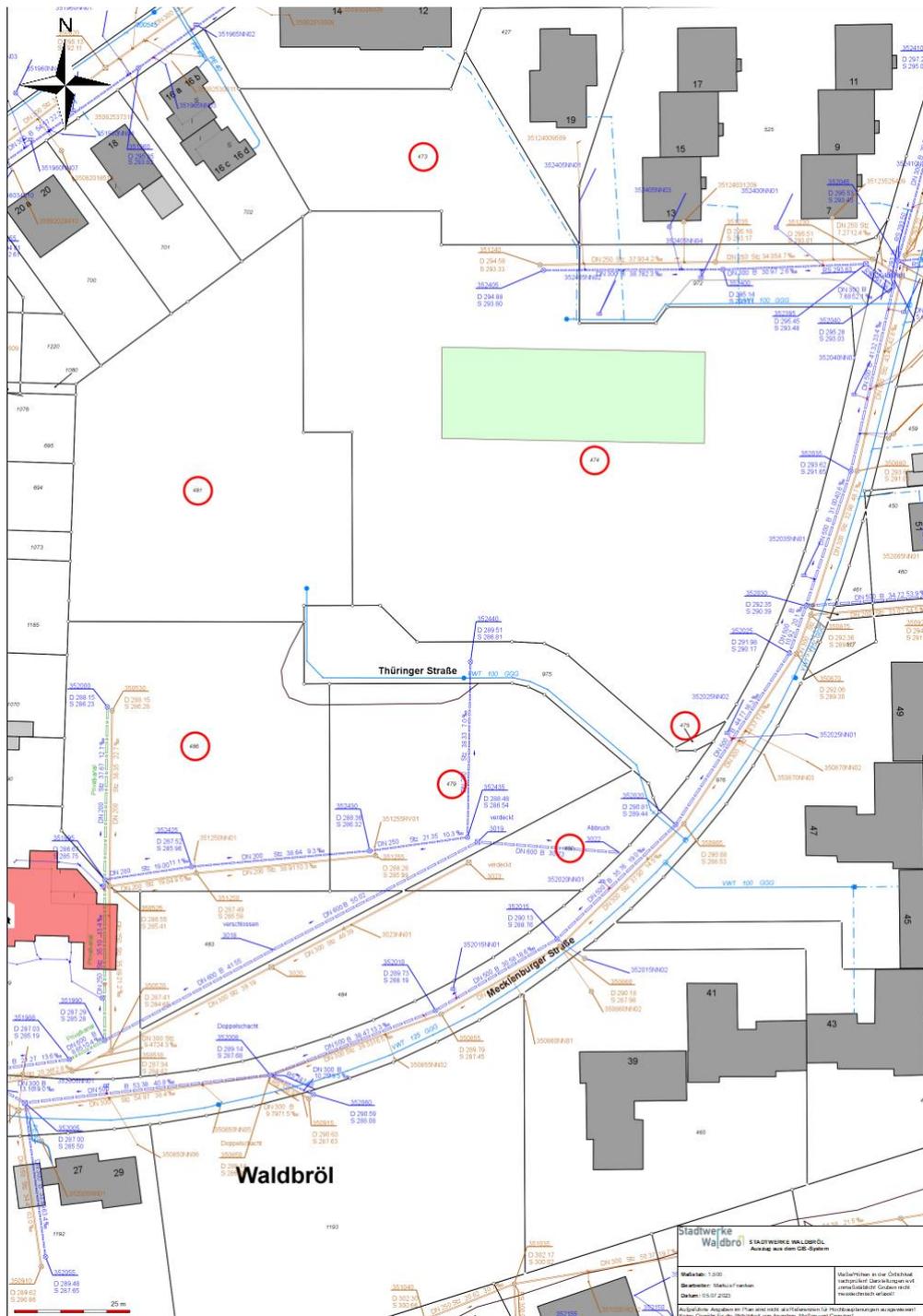


Abbildung 4: Auszug aus dem Kanalplan (Quelle: Stadtwerke Waldbröl 2023)

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Biotope

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Biotope. In etwa 800 m östlicher Entfernung liegt das Biotop BK-5111-040. Angrenzend daran befindet sich ein weiteres Biotop BK-5111-101. Diese Biotope werden nicht durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets beeinträchtigt.

Böden

Im Großteil des Plangebietes handelt es sich um den Bodentyp Braunerde, ohne Bewertung der Schutzwürdigkeit. Im Süd-Westen des Plangebietes liegt der Bodentyp Nassgley mit hoher Schutzwürdigkeit vor. Er zählt zu den Grundwasserböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte.

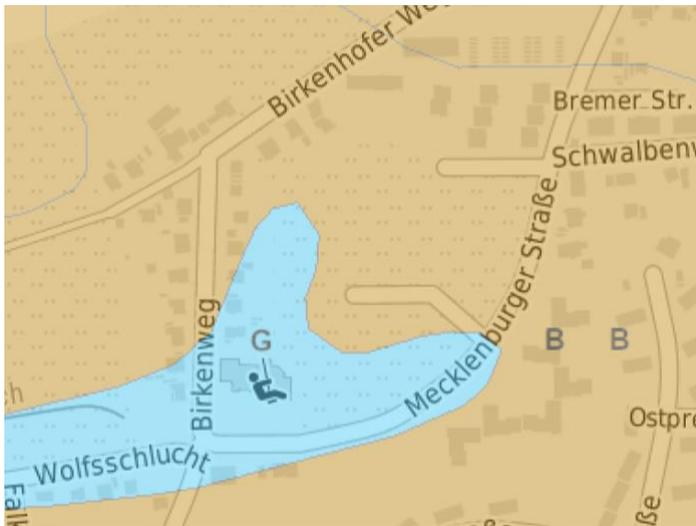


Abbildung 5: Bodenkarte (geoportal.nrw.de)

Fauna-/Flora- Habitat

Das Plangebiet wird nicht von einem ausgewiesenen FFH-Gebiet tangiert.

Gewässer

Im Plangebiet befindet sich ein unbenanntes Gewässer. Das Gewässer tritt am westlichen Rand des Plangebietes zu Tage und fließt offen in einem schmalen Bett über eine Länge von ca. 50 Metern entlang der Plangebietsgrenze von Norden nach Süden. Anschließend fließt das Gewässer in eine Verrohrung, die das Gewässer in Richtung Südwesten vom Plangebiet weggleitet. Zuständig für die Gewässerunterhaltung ist der Aggerverband. Dem Aggerverband muss die Unterhaltung des Gewässers dauerhaft ermöglicht sein. Dementsprechend sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Geh- und Fahrrechte einzuräumen und durch Baulasten oder privatrechtliche Verträge zu sichern. Zudem ist entlang des Gewässers ein Unterhaltungstreifen von 3 m ab der Böschungsoberkante vorzusehen, der von Bebauung freizuhalten ist und es dem Aggerverband ermöglicht, Arbeiten am Gewässer durchzuführen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Klima

Die Flächen des Plangebietes liegen im Kaltluftentstehungsgebiet, welches über dem gesamten umgebenden Wohngebiet liegt. Der Abfluss erfolgt nach Süden und Westen in die anschließenden Tallagen bzw. in die Ortslage von Waldbröl. Das Plangebiet verfügt über günstige klimatische Voraussetzungen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Siedlungsbereichs. Das Landschaftsbild ist durch die das Plangebiet umgebende, mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt.

Landschaftsschutz

Angrenzend an das Wohngebiet liegt der gültige Landschaftsplan Nr. 4 des Oberbergischen Kreises „Waldbröl / Nümbrecht“ von 2005. Die vorliegende Planung ist mit den Zielen des Landschaftsschutzes vereinbar. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und ist nicht vom Landschaftsschutzgebiet betroffen.

2.6 Weitere relevante Inhalte

Altlasten

Die Bodenbelastungskarte zeigt, dass im Bereich des Plangebietes bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschreiten könnten. Nach Einschätzung des OBK liegt eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, nicht vor. (Stellungnahme OBK gem. LPIG § 34 vom 26.07.2023).



Abbildung 6: Bodenbelastungskarte (rio.obk.de)

Bergbau

Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

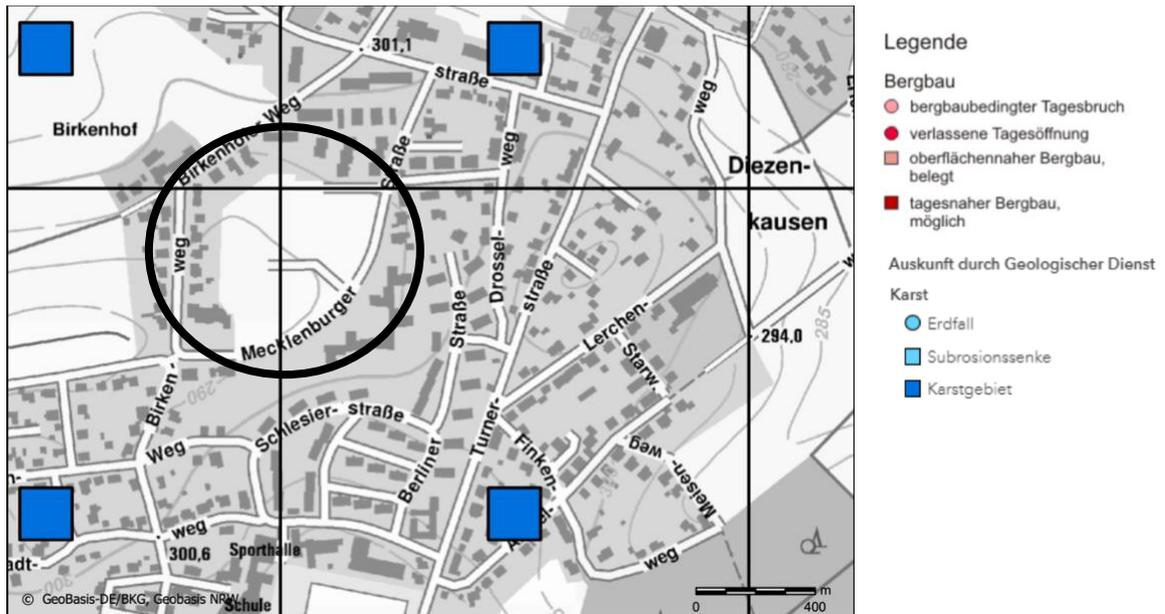


Abbildung 7: Bergbauvorkommen

(Quelle: http://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html Boden und Altlasten)

Baugrundsicherheit

Das Plangebiet liegt in einem durch den geologischen Dienst ausgewiesenen Karstgefährdungsgebiet.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kulturgutverzeichnisses, die noch auf ihren eventuellen Denkmalwert zu prüfen sind.

Bodendenkmäler

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich aus archäologischer Sicht im Kulturlandschaftsbereich Oberbergisches Land, angrenzend an den Kulturlandschaftsbereich Nutscheid-Sieg.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet existiert formales Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 12 A „Thüringer Straße“, welcher im Jahr 2013 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan sah im Plangebiet die Entwicklung eines Wohnquartiers vor, welches durch die Thüringer Straße und den Schwalbenweg als Stichwege erschlossen wird. Es werden allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, in denen die Anzahl der Wohneinheiten 2 Einheiten pro Gebäude nicht überschreiten dürfen. Die Thüringer Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Mecklenburger Straße und der Schwalbenweg sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die umgrenzende Wohnbebauung liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die nun beabsichtigte Nutzung und Bebauung des Gebietes mit größeren Gebäudetypologien und teils gemischten Nutzungen ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl



Abbildung 8: Ursprungsplan von 2013 mit Änderungsbereich (rot)

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplanung

Die Marktstadt Waldbröl wird im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum und als Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur deklariert.

Regionalplan

Die Marktstadt Waldbröl liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Köln (2005), Teilabschnitt „Oberbergischer Kreis“. Im gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als Fläche für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) festgelegt. Die Planung stimmt mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung überein. Die Ausweisung von Wohnbauflächen und Mischgebieten entspricht der Zweckbestimmung eines ASB. Der Regionalplan Köln befindet sich seit 2021 in der Neuaufstellung. Für das Plangebiet der

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Thüringer Straße ist weiterhin ein ASB vorgesehen. Das Vorhaben entspricht somit auch den zukünftigen Zielen der Regionalplanung.

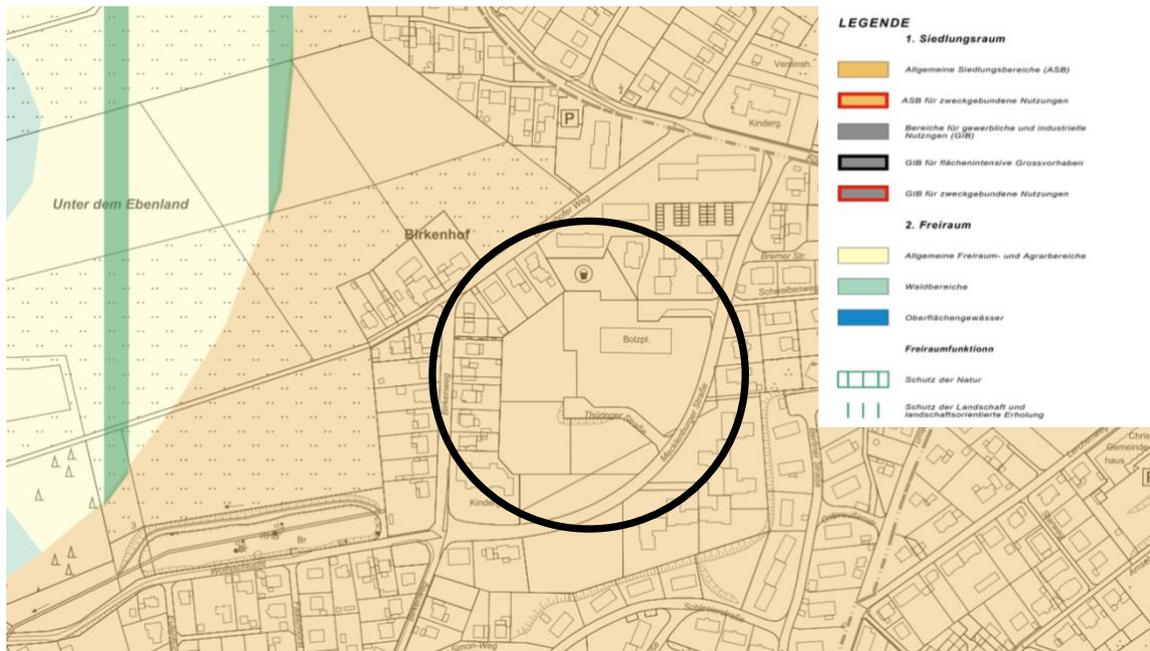


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, 2005 (Quelle: www.rio.obk.de)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als „vorbereitender Bauleitplan“ die Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar. Der FNP ist gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktstadt Waldbröl ist das Plangebiet als Wohnbaufläche deklariert. Im Plangebiet sollen zukünftig sowohl Wohngebiete als auch Mischgebiete ausgewiesen werden. Die angestrebte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Darstellungen des FNP. Die Ausweisung von Mischgebietsflächen erfordert währenddessen eine Anpassung des Flächennutzungsplans der Marktstadt Waldbröl im Wege der Berichtigung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Für die betreffenden Flächen im Plangebiet wird die Darstellung des Flächennutzungsplans von Wohnbaufläche (W) in gemischte Baufläche (M) berichtigt. Die Bezirksregierung Köln hat mit der Verfügung vom 05.10.2023 mit Az.: 32/62.6.-1.16.11-2023-01 bestätigt, dass die Änderung des FNP an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

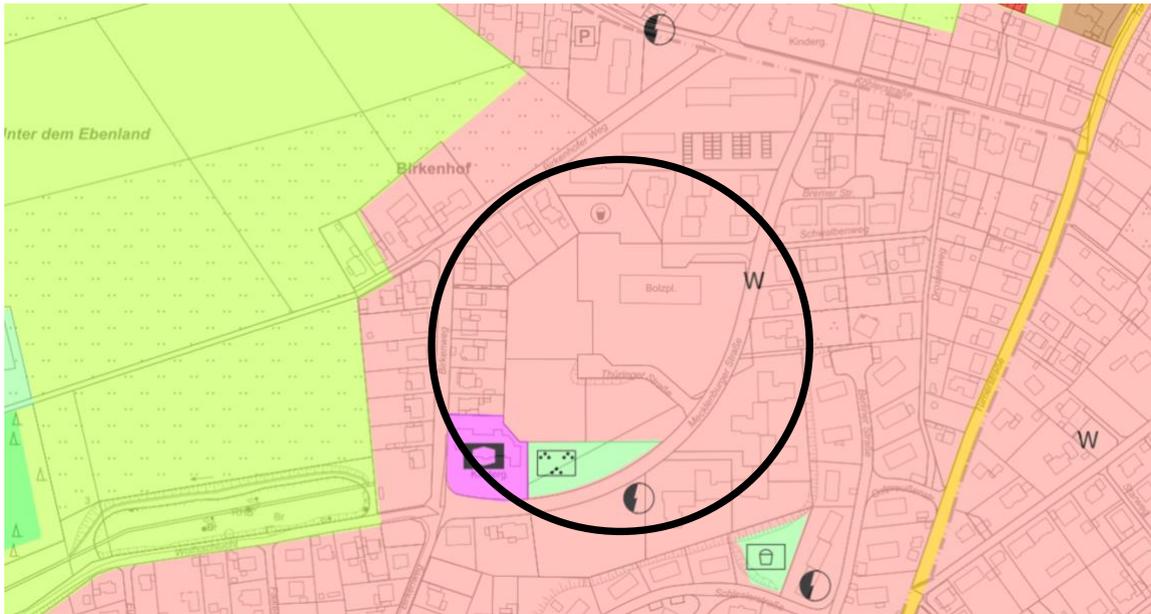


Abbildung 10: FNP der Marktstadt Waldbröl (Quelle: www.rio.obk.de)

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, das Plangebiet einer Bebauung zuzuführen, nachdem das Konzept des Ursprungsbebauungsplanes über mehrere Jahre nicht umgesetzt wurde.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll unter anderem die Entwicklung eines sogenannten Pflegecampus ermöglicht werden. Nördlich der Thüringer Straße soll in zwei viergeschossigen, miteinander verbundenen Gebäuden ein Seniorenpflegeheim und eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen (siehe Abb. 11). Westlich des Seniorenpflegeheims soll ein zwei- und dreigeschossiges Gebäude für Servicewohnen und Tagespflege mit insgesamt 40 Wohneinheiten entstehen. Für diesen Teilbereich des Plangebietes liegt ein städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Ebert vor, welches durch die Firma Secon beauftragt wurde. Für die betreffenden Bereiche werden durch die Bebauungsplanänderung allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Baufenster sind so gewählt, dass die Kubaturen des städtebaulichen Entwurfs umgesetzt werden können.

Die Flächen im Osten und Süden des Plangebietes sollen einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Dementsprechend werden diese Flächen durch die Bebauungsplanänderung als Mischgebiete festgesetzt.

Räumlich entsteht durch die Ausweisung der Baufenster eine erkennbare neue Quartiersmitte am Wendehammer der Thüringer Straße.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

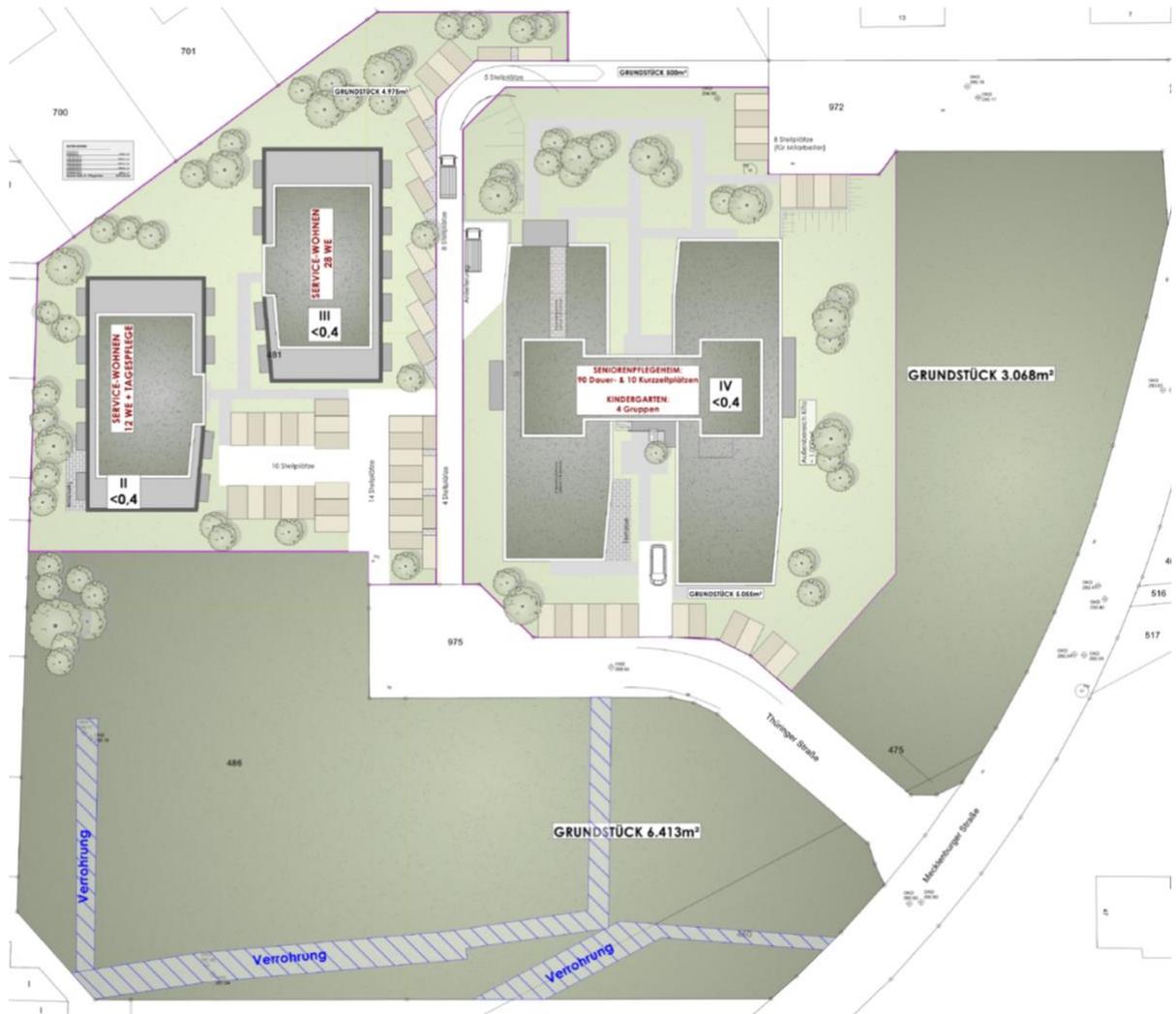


Abbildung 11: Städtebaulicher Entwurf des Pflegecampus (Architekturbüro Ebert, Stand: Oktober 2023)

4.2 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Thüringer Straße und den bestehenden Schwalbenweg, die jeweils als Stichwege von der Mecklenburger Straße ins Plangebiet führen. Die Thüringer Straße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Von der Thüringer Straße aus führt ein Privatweg zunächst in Richtung Norden und verbindet schließlich den Schwalbenweg mit der Thüringer Straße. Dieser wird im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche und als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die notwendigen Stellplätze werden gemäß BauO NRW 2018 im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Entwässerungskonzept

Die Ausgangslage für die Entwässerungssituation im Plangebiet ist in Kap. 2.4 ausführlich beschrieben. Auf dieser Grundlage wurde ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt und mit den Abwasserwerken der Marktstadt Waldbröl abgestimmt.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Für eine ganzheitlich geordnete Abwasserentsorgung sind neue Kanäle im Plangebiet zu errichten. Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern.

Das zukünftig auf den Flurstücken 474, 479, 480, 481 und 486 anfallende Schmutzwasser soll über einen neu zu errichtenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in die vorhandene Kanalisation in der Mecklenburger Straße abgeleitet werden.

Das zukünftig auf den Flurstücken 474, 479, 480, 481 und 486 als auch das auf den öffentlichen Straßenflächen (Flurstück 975) anfallende Oberflächenwasser soll ebenfalls über einen neu zu errichtenden öffentlichen Regenwasserkanal in die Kanalisation in der Mecklenburger Straße abgeleitet werden.

Im Bebauungsplan wird daher eine Leitungstrasse vorgesehen, die vom Wendehammer der Thüringer Straße in Richtung Süden führt. Über diese Trasse sollen der öffentliche Schmutzwasserkanal und der öffentliche Regenwasserkanal geführt werden. Hierfür wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasserwerke der Marktstadt Waldbröl vorgesehen.

Starkregenvorsorge

Für Starkregenereignisse mit einer Jährlichkeit von größer 30 a bis kleiner gleich 100 a sind im Plangebiet öffentliche Notwasserwege vorgesehen (s. Abb. 13). Im Falle von solchen Starkregenereignissen soll das Regenwasser von den Flächen im Nordosten des Plangebietes (Flurstücke 474, 479, 480, 481, 486 und 975) über Mulden ausgehend vom Wendehammer im Schwalbenweg zunächst in Richtung Süd-Westen auf die Thüringer Straße und von dort weiter nach Süden über das Flurstück 486 abgeleitet werden. Der Notwasserweg verläuft oberhalb der neu zu errichtenden Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Hierfür wird ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der Marktstadt Waldbröl eingetragen. Das Regenwasser aus dem Nordwesten des Plangebietes soll über einen Notwasserweg am westlichen Plangebietsrand in Richtung Süden geführt werden. Hier wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 474 und 481 eingetragen.

Um die Abflussspitzen aus dem Plangebiet zu verringern, werden im Bereich der Notwasserwege und auf weiteren Grundstücksflächen außerdem Regenrückhaltebecken vorgesehen. Im Bebauungsplan wird daher die Errichtung von Regenrückhaltebecken auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

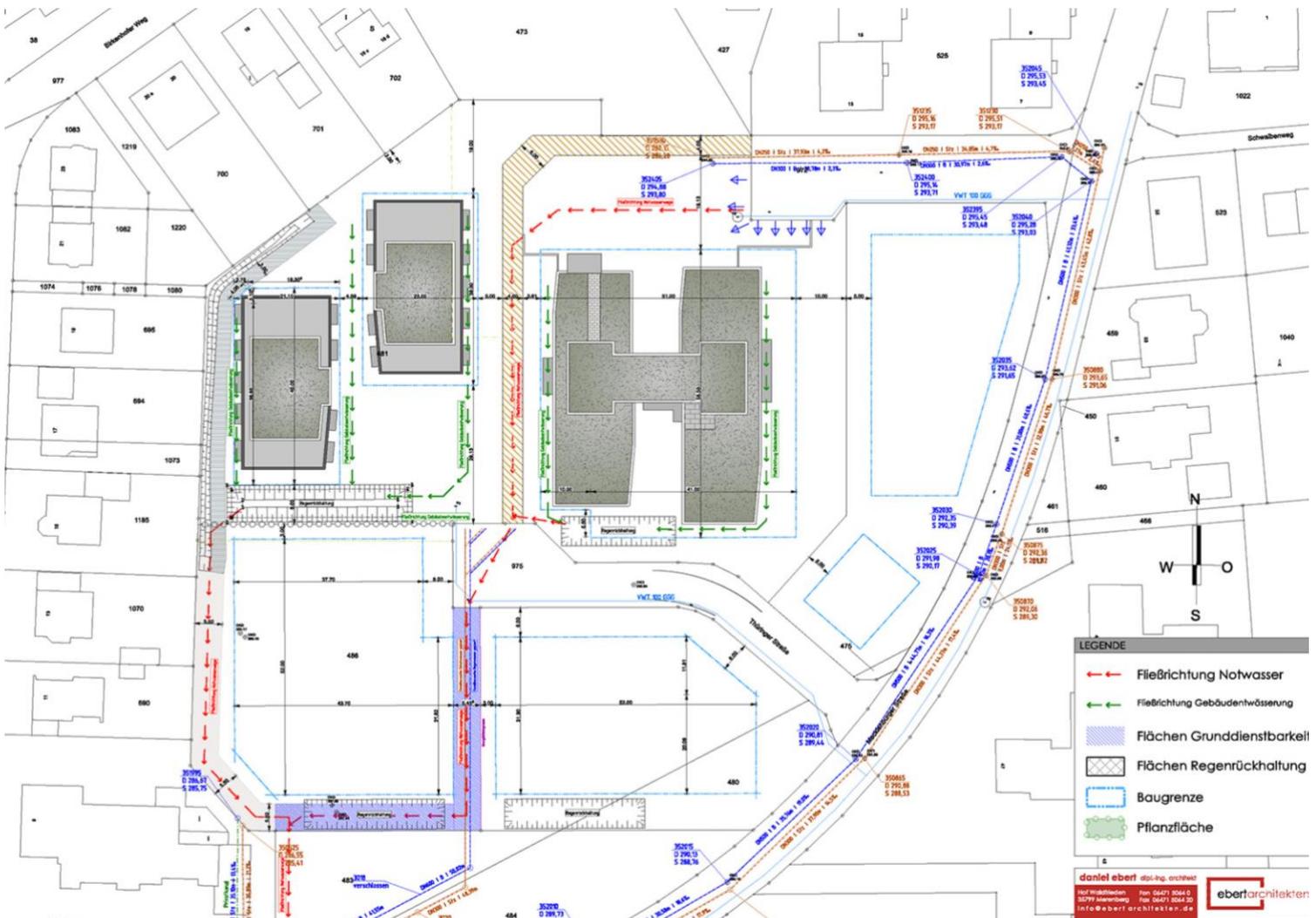


Abbildung 12: Übersichtsplan des Entwässerungskonzeptes (Quelle: Architekturbüro Ebert, Stand: 2024)

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird für die Bereiche der vorgesehenen Mischgebiete im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Kapitel 3.2).

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO als Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Das Plangebiet ist unterteilt in 4 Teilbereiche (WA 1, WA 2, MI 1, MI 2).

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplans** sind:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese sich aus städtebaulicher Sicht funktional und gestalterisch nicht in das kleinteilig strukturierte Gebiet einfügen, den Wohnfrieden stören und dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen **nicht zulässig** sind:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten auch außerhalb des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Nutzungen geprägt ist (§ 6 Abs. 3 i. V. m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans sind.

Die ausgeschlossenen Nutzungen fügen sich aus städtebaulicher Sicht funktional und gestalterisch nicht in das kleinteilig strukturierte Gebiet ein und widersprechen dem gewünschten Gebietscharakter. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und Angabe der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

gemäß § 17 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und Mischgebieten (MI 1 und MI 2) wie folgt festgesetzt:

WA 1	0,4
WA 2	0,4
MI 1	0,6
MI 2	0,6

Die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, um weitere Möglichkeiten zur Versiegelung für Stellplätze und eventuell erforderlich werdende Nebenanlagen zu ermöglichen.

Geschossflächenzahl

gemäß §17 und § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und Mischgebieten (MI 1 und MI 2) wie folgt festgesetzt:

WA 1	1,2
WA 2	1,6
MI 1	1,2
MI 2	1,2

Die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß BauNVO für das WA 2 wird mit der geplanten Nutzungsintensität und Funktion des Pflege- und Betreuungscampus begründet. Insgesamt soll über die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Geschossigkeit und zur Geschossflächenzahl ein Einfügen in die angrenzende Bebauung gewährleistet werden.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

Die maximale Höhe der Oberkante (OK_{max.}) baulicher Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten, beispielsweise Aufzüge, Schornsteine, Lüftungsanlagen und PV- und Solaranlagen. Im Plangebiet werden unterschiedliche Festsetzungen der max. Gebäudehöhe = Oberkante baulicher Anlagen getroffen, um eine Höhenstaffelung Richtung der umgebenden Bestandsbebauung zu erreichen (siehe nachfolgende Tabelle).

	OK _{max.} WA 1	OK _{max.} WA 2	OK _{max.} MI 1	OK _{max.} MI 2
Höhenfestsetzung in m ü. NHN*	301,50 bzw. 305,0	308,50	300 bzw. 301	302 bzw. 304,5

Zahl der Vollgeschosse

gemäß § 20 BauNVO

Die Angabe zu der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Angaben in der Planurkunde festgesetzt.

Mit den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse wird auf die Geschossigkeit der Bestandsgebäude Rücksicht genommen, um ein Einfügen in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

Im WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf II bzw. auf III (siehe Planurkunde) festgesetzt. Im WA 2 wird die max. Zahl der Vollgeschosse auf IV begrenzt. Im MI 1 sind max. zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Im MI 2 wird zur Mecklenburger Straße eine max. Zahl der Vollgeschosse mit II Vollgeschossen festgesetzt und damit der Geschossigkeit der Bestandsgebäude entlang der Mecklenburger Straße entsprochen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

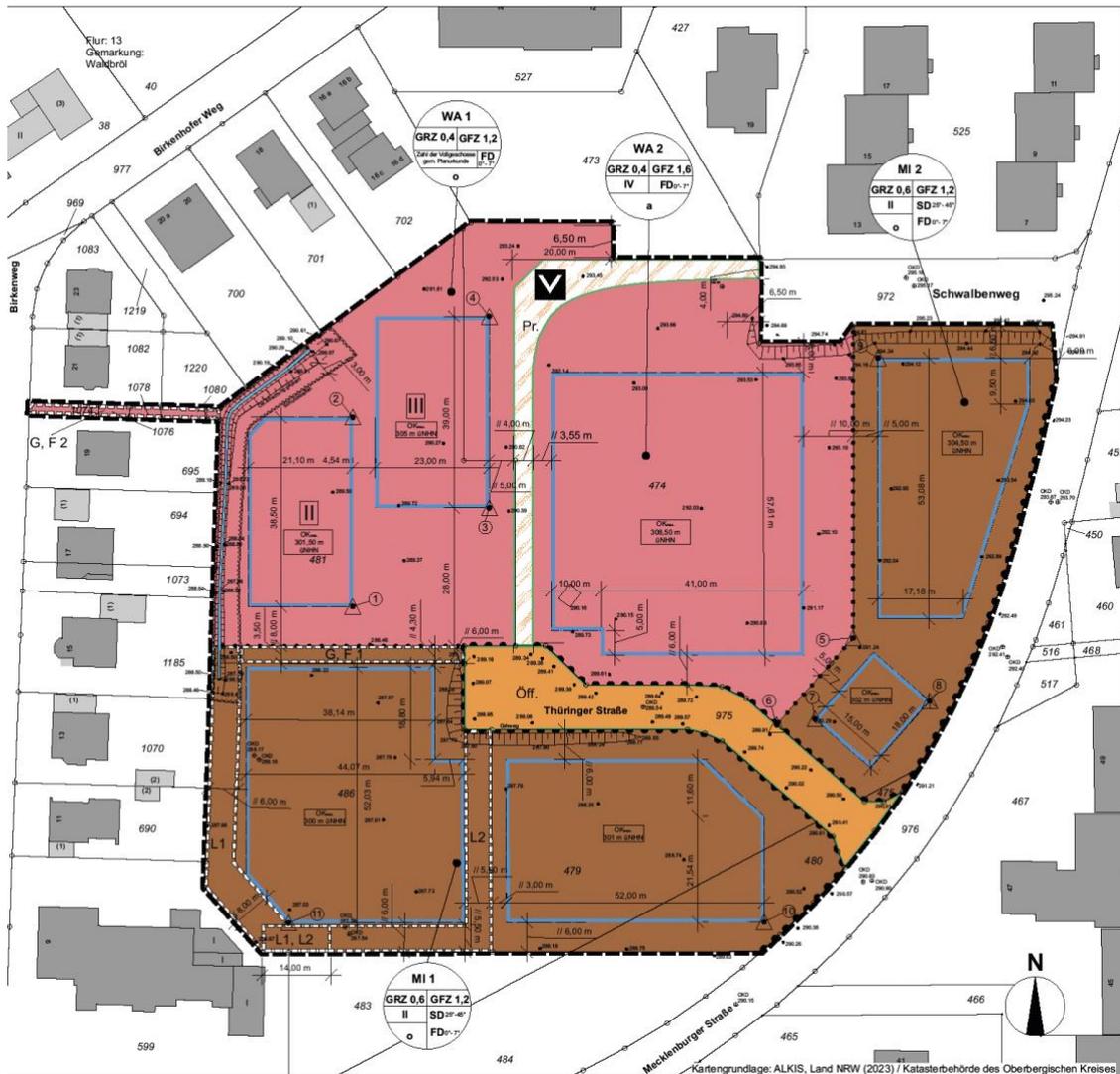


Abbildung 13: Bebauungsplan (Ausschnitt) im Entwurf (Stand 29.02.2024) (Quelle: Loth Städtebau und Stadtplanung)

5.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Bauweise

Offene Bauweise

gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Dies soll das geplante Baukonzept sichern und zu einer offenen und kleinteiligen Baustruktur beitragen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Abweichende Bauweise

gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

In Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen soll eine Bebauung mit Gebäuden ermöglicht werden, die länger als 50 m sein können.

Überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Errichtung von Anlagen zur Regelung des Regenwasserabflusses (z.B. Regenrückhaltebecken) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Entlang des offenliegenden Teils des unbenannten Gewässers ist ab der Böschungsoberkante ein 3 m breiter Unterhaltungstreifen von Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, außer zur Wasserführung erforderliche bauliche Anlagen.

Entlang von Gewässern sind geeignete Unterhaltungstreifen vorzusehen und von Bebauung freizuhalten. Daher wird entlang des Gewässers ein 3 m breiter Streifen gemessen ab der Böschungsoberkante festgesetzt, welcher von Bebauung freizuhalten ist. Notwendige, zur Wasserführung erforderliche bauliche Anlagen sind zulässig.

Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen

gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Öffentliche und Private Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB

Im Plangebiet werden private und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen dienen der inneren Erschließung.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Durch die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ soll das Wohnquartier in dem Gebiet geschützt werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Entlang der Thüringer Straße und der Mecklenburger Straße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Ausnahmsweise sind in diesen Bereichen pro Grundstück ein Ein- und Ausfahrtsbereich bis zu einer Breite von max. 7,50 m zulässig. Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrt ist im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

Um den Verkehrsfluss auf den angrenzenden Straßen nicht zu beeinträchtigen bzw. zu steuern, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten mit der Ausnahme, dass pro Grundstück ein Ein- und Ausfahrtsbereich möglich ist, festgelegt. So soll sichergestellt werden, dass Konflikte zwischen PKW-Verkehr und Fußgänger auf das notwendigste reduziert werden.

5.6 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

G, F 1 und G, F 2:

Die gekennzeichneten Flächen G, F 1 und G, F 2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen zu belasten. Dieser und von diesem beauftragte Dritte haben das Recht diese Flächen zu betreten und zu befahren, um das namenlose Gewässer zum Zweck der Gewässerunterhaltung zu erschließen. Die Flächen sind so zu unterhalten, dass sie jederzeit befahrbar und begehbar sind.

Die Fläche 1 befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 481 auf einem 3,5 m breiten Streifen. Das Gewässer im Westen des Plangebietes kann auf diese Weise von der Thüringer Straße aus erschlossen werden. Die Fläche 2 schließt im Westen des Plangebietes an den Birkenweg an und ermöglicht einen Zugang zum rechtsseitigen Uferbereich.

L1:

Notwasserwege

Die gekennzeichnete Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke 474 und 481 zu belasten. Die Eigentümer der Grundstücke 474 und 481 haben das Recht, auf der Fläche oberirdisch zu profilierende Geländemulden mit den zur Wasserführung erforderlichen baulichen Anlagen zu errichten, zu haben und zu halten und diese auf Dauer zu betreiben und zu nutzen. Über diese Notwasserwege soll künftig das auf den im Plangebiet befindlichen Flurstücke 474 und 481 anfallende Oberflächenwasser im Falle von Starkregenereignissen mit einer Jährlichkeit von größer 30 a bis kleiner gleich 100 a abgeleitet werden.

Die Eigentümer der Grundstücke 474 und 481 oder ein von diesen beauftragter Dritter darf die für die Benutzung, Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Anlagen zur öffentlichen Abwasserleitung und zur Überflutungsvorsorge (Geländemulde) nebst der dazu gehörenden Einrichtungen und Anlagen erforderlichen Arbeiten ober- und unterhalb der dem Ausübungsbereich des Rechts unterliegenden Grundstücks vornehmen und vornehmen lassen und den dienenden Grundbesitz zu diesem Zweck betreten bzw. betreten lassen und mit den erforderlichen Maschinen und

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Geräten befahren bzw. befahren lassen. Mit Ausnahme der Errichtung einer Rückhalteeinrichtung für Niederschlagswasser gemäß DIN 1986 T100 ist es auf die Dauer des Bestandes des Leitungsrechts untersagt, in dem vorstehend definierten Bereich (Flächen L1) Bauwerke zu errichten, und es sind im Ausübungsbereich alle Maßnahmen zu unterlassen sowie keine Maßnahmen Dritter zu gestatten, die die Errichtung, den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Notwasserwege beeinträchtigen oder gefährden oder dazu geeignet sind, besonderen Aufwand zu begründen, falls an den Notwasserwegen Arbeiten vorgenommen werden müssen.

L2:

Öffentliche Kanalisation

Die gekennzeichnete Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerkes der Marktstadt Waldbröl zu belasten. Das Abwasserwerk der Marktstadt Waldbröl hat das Recht, unterhalb der Erdoberfläche des dienenden Grundbesitzes einen öffentlichen Schmutzwasserkanal im Freigefällesystem zu errichten, zu haben und zu halten und diesen auf Dauer zu betreiben und zu nutzen. Über diese öffentliche Abwasserleitung sollen die zukünftig auf den im B-Plangebiet 12A Thüringer Straße befindlichen Flurstücke 474, 479, 480, 481 und 486 anfallenden Abwässer im Trennsystem für Schmutzwasser abgeleitet werden.

Das Abwasserwerk der Marktstadt Waldbröl hat das Recht, unterhalb der Erdoberfläche des dienenden Grundbesitzes einen öffentlichen Regenwasserkanal im Freigefällesystem zu errichten, zu haben und zu halten und diesen auf Dauer zu betreiben und zu nutzen. Über diese öffentliche Abwasserleitung soll zukünftig sowohl das auf den im B-Plangebiet 12A / Thüringer Straße befindlichen Flurstücken 474, 479, 480, 481 und 486 als auch das auf der öffentlichen Straßenfläche (Flurstück 975) anfallende Oberflächenwasser im Trennsystem für Regenwasser abgeleitet werden.

Notwasserwege

Die gekennzeichnete Fläche L2 ist außerdem mit einem Leitungsrecht zugunsten der Marktstadt Waldbröl zu belasten. Die Marktstadt Waldbröl hat das Recht, auf der Fläche oberirdisch zu profilierende Geländemulden mit den zur Wasserführung erforderlichen baulichen Anlagen zu errichten, zu haben und zu halten und diese auf Dauer zu betreiben und zu nutzen. Über diese Notwasserwege soll künftig das auf den im Plangebiet befindlichen Flurstücke 474, 479, 480, 481 und 486 als auch das auf den öffentlichen Straßenflächen (Flurstück 975) anfallende Oberflächenwasser im Falle von Starkregenereignissen mit einer Jährlichkeit von größer 30 a bis kleiner gleich 100 a abgeleitet werden.

Die Marktstadt Waldbröl oder ein von diesem beauftragter Dritter darf die für die Benutzung, Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Anlagen zur öffentlichen Abwasserleitung und zur Überflutungsvorsorge (Geländemulde) nebst der dazu gehörenden Einrichtungen und Anlagen erforderlichen Arbeiten ober- und unterhalb der dem Ausübungsbereich des Rechts unterliegenden Grundstücks vornehmen und vornehmen lassen und den dienenden Grundbesitz zu diesem Zweck betreten bzw. betreten lassen und mit den erforderlichen Maschinen und Geräten befahren bzw. befahren lassen.

Mit Ausnahme der Errichtung einer Rückhalteeinrichtung für Niederschlagswasser gemäß DIN 1986 T100 ist es auf die Dauer des Bestandes des Leitungsrechts untersagt,

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

in dem vorstehend definierten Bereichen (Fläche L2) Bauwerke zu errichten, und es sind im Ausübungsbereich alle Maßnahmen zu unterlassen sowie keine Maßnahmen Dritter zu gestatten, die die Errichtung, den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der öffentlichen Abwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden oder dazu geeignet sind, besonderen Aufwand zu begründen, falls an den öffentlichen Abwasserleitungen Arbeiten vorgenommen werden müssen. Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Pflanzen, die geeignet sind, mit ihrem Wurzelwerk die öffentlichen Abwasserleitungen zu beeinträchtigen oder zu beschädigen, ist verboten.

Um die geordnete Abwasserentsorgung für das Plangebiet sicherzustellen, werden Flächen festgelegt, die mit Leitungsrechten zu belegen sind. Im gekennzeichneten Bereich L2 soll von den Abwasserwerken der Marktstadt Waldbröl ein öffentlicher Schmutzwasserkanal sowie ein öffentlicher Regenwasserkanal errichtet werden. Über den öffentlichen Schmutzwasserkanal sollen die zukünftig auf den im Plangebiet befindlichen Flurstücke 474, 479 480, 481 und 486 anfallenden Abwässer im Trennsystem für Schmutzwasser abgeleitet werden. Über den öffentlichen Regenwasserkanal soll zukünftig sowohl das auf den im Plangebiet befindlichen Flurstücke 474, 479 480, 481 und 486 als auch das auf den öffentlichen Straßenflächen (Flurstück 975) anfallende Oberflächenwasser im Trennsystem für Regenwasser abgeleitet werden. Zudem soll über den Bereich L2 ein oberirdischer Notwasserweg geführt werden, welcher bei Starkregenereignissen der Entwässerung der oberliegenden Grundstücke dient. Ebenso soll der Bereich L1 für die Herrichtung eines oberirdischen Notwasserweges genutzt werden. In den Bereichen L1 und L2 wird die Herstellung von Geländemulden und zur Wasserführung erforderliche bauliche Anlagen ermöglicht. Diese Flächen sollen der zukünftigen Abflusslenkung, d.h. als öffentliche Notwasserfließwege zur Fortleitung von Oberflächenwasser dienen, welches bei extremen Überflutungsereignissen sowohl auf

- den neu zu bebauenden Grundstücksflächen als auch
- auf den öffentlichen Fahrbahnflächen

kumulieren kann. Die potenziell entstehenden Starkregenabflüsse sollen somit im Sinne der Gefahrenabwehr gezielt gelenkt und auf Dauer schadensarm abgeleitet bzw. von der angrenzenden Bebauung für Starkregen mit einer Jährlichkeit von größer 30 a bis kleiner gleich 100 a ferngehalten werden.

Die Notwasserwege der Flächen L1 und L2 werden am südlichen Rand des Plangebietes zusammengeführt. An dieser Stelle überschneidet sich daher die Darstellung der Leitungsrechte (s. Abb. 14).

Da eventuell auch die Errichtung von Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser notwendig ist, wird dies explizit zugelassen. Die Errichtung anderer Bauwerke, die die Errichtung, den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der öffentlichen Abwasserleitungen und der Abflusswege beeinträchtigen können, ist unzulässig.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

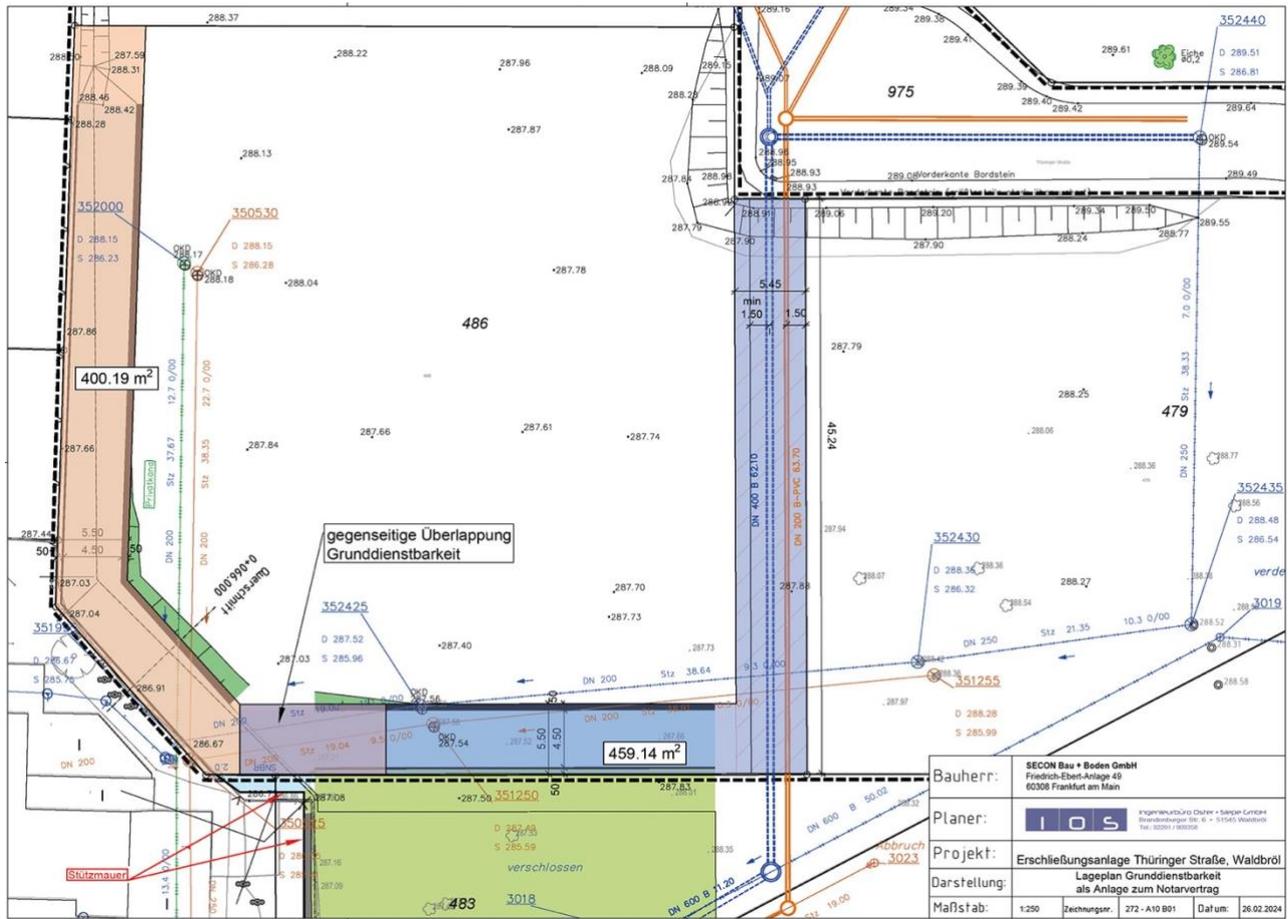


Abbildung 14: Lageplan der Grunddienstbarkeiten (Quelle: IOS Ingenieurbüro Oster + Sieper GmbH, Waldbröl, Stand: 2024)

5.7 Wasserflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das unbenannte Gewässer am westlichen Rand des Plangebietes wird in seinem vorhandenen Verlauf festgesetzt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches tritt ein unbenanntes Gewässer zu Tage. Das Gewässer fließt in einem schmalen Bachbett von Norden nach Süden. Nach etwa 50 m mündet der oberirdische Teil des Gewässers in einer Verrohrung. Die Verrohrung leitet das Gewässer in Richtung Südwesten aus dem Plangebiet ab. Der oberirdisch verlaufende Teil des Gewässers wird festgesetzt.

5.8 Natur, Landschaft, Boden, Umwelt

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

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken: nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie oberirdische Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen –

ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft: Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

6. Gestaltungsfestsetzungen

gemäß § 89 BauO 2018 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Eine Vorgabe baugestalterischer Festsetzungen wird in Bezug auf die Dachform, Dachfarbe und Dachneigung sowie der Fassadengestaltung getroffen, da sich die geplanten baulichen Anlagen in die vorhandene Bebauung der Umgebung einpassen sollen und Rücksicht auf die Fernwirkung der Dachlandschaft genommen wird. Die Gestaltungsfestsetzungen erfolgen ebenfalls im Sinne des Nutzungsziels einer ländlich-regionaltypischen Einpassung neuer Gebäude einzelner Bauvorhaben.

Die gestalterische Wirkung wird durch nachfolgende Punkte geregelt:

Fassadengestaltung

Mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung wird das Ziel verfolgt, dass sich die zukünftige Bebauung innerhalb des Plangebietes in das umgebende Ortsbild integriert.

Es sind ausschließlich Putzfassaden, Fassaden mit Holzbrettverschalung, Natursteinfassaden und Klinkerfassaden zulässig.

Putzfassaden, Klinkerfassaden und Fassaden mit Holzbrettverschalung sind in den Farbtönen weiß, beige, grau oder in den jeweils abgetönten Farbnuancen entsprechend der nachfolgenden Farbliste oder in äquivalenten Farbtönen zu gestalten.

Holzbrettverschalungen und Natursteinfassaden sind zusätzlich in den ihnen eigenen Farbgebung zulässig.

Unzulässig sind für Hauptgebäude Fassaden mit Metallverkleidung. Ausgenommen hiervon sind Einfassungen für Attiken und untergeordnete Flächen, z.B. Einhausungen für technische Aufbauten. Werkstoffimitate aller Art, wie z.B. Keramikmaterialien oder Bitumenpappe, sind unzulässig. Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen ist nicht zulässig.

Fotovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Fassadenflächen eines Gebäudes zulässig. Bei der Anordnung der Fotovoltaik-Elemente und Solaranlagen an Fassaden ist eine zusammenhängende, homogene Anordnung der Elemente zu berücksichtigen. Reflektierende PV-Anlagen-Elemente sind nicht zulässig. Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Fassadenflächen sind in den ihnen eigenen Farbgebung zulässig.

Untergeordnete Teile der Fassade (max. 20 % der Gesamtfassade), wie z.B. Friese oder Vorsprünge, können andersfarbig und in matter Ausführung – abweichend von der Farbliste – abgesetzt werden.

Ausnahmsweise sind für die Fassadengestaltung der Kita nach § 69 Abs. 3 BauO NRW 2018 im Einvernehmen mit der Marktstadt Waldbröl abweichende Farbtöne zulässig.

Farbliste:

Für die farbliche Gestaltung von Fassaden sind die folgenden Farbabstufungen und/oder Farbtöne der entsprechenden Farben lt. RAL-K 1 (seidenmatt) zur Originalfarbenkarte

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

des Farbbregisters RAL 840-HR (seidenmatt) des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., zulässig:

RAL 1001 (beige), 1002 (sandgelb), 1013 (perlweiß), 1014 (elfenbein), 1015 (hellelfenbeinweiß), 1019 (graubeige), 7001 (silbergrau), 7004 (signalgrau), 7023 (betongrau), 7030 (steingrau), 37032 (kieselgrau), 7035 (lichtgrau), 7044 (seidengrau), 7047 (telegrau 4), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9003 (signalweiß), 9010 (reinweiß), 9016 (verkehrsweiß) und 9018 (papyrus-weiß) oder diesen Farbtönen entsprechende bzw. äquivalente Farbtöne.

Hinweis: Die RAL-Karte ist bei der Stadtverwaltung der Marktstadt Waldbröl einsehbar.

Dächer und Dachaufbauten

Dachform, Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für die Hauptanlagen nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° zulässig, in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind zusätzlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zugelassen.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen finden sich in der umgebenden Bebauung wieder und sind ortsbildprägend für den Siedlungsbereich.

Dacheindeckung, Material, Farbe

Im Plangebiet sind für Satteldächer, angepasst an die umgebende Dachlandschaft, nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen zulässig.

Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckungsmaterialien nur Betondachsteine, Tonziegel, Schiefer oder Dachsteine mit integrierten PV-Modulen zulässig.

Bei den Dacheindeckungsmaterialien für Satteldächer sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbkarte des Farbbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig:

RAL 6015 (schwarzoliv), 7021 (schwarzgrau), 8011 (nussbraun), 8014 (sepiabraun), 8017 (schokoladenbraun), 9004 (signal-schwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrsschwarz) oder diesen Farbtönen entsprechende bzw. äquivalente Farbtöne.

Hinweis: Die RAL-Karte ist bei der Stadtverwaltung der Marktstadt Waldbröl einsehbar.

Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind farblich aufeinander abzustimmen, dies betrifft auch die Eindeckung von Dachgauben.

Gründächer

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind für Hauptgebäude und Garagen (Carports ausgenommen) ausschließlich Gründächer zulässig, sofern diese Flächen nicht durch Fotovoltaik- und Solaranlagen belegt sind.

Diese Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

Fotovoltaik- und Solaranlagen

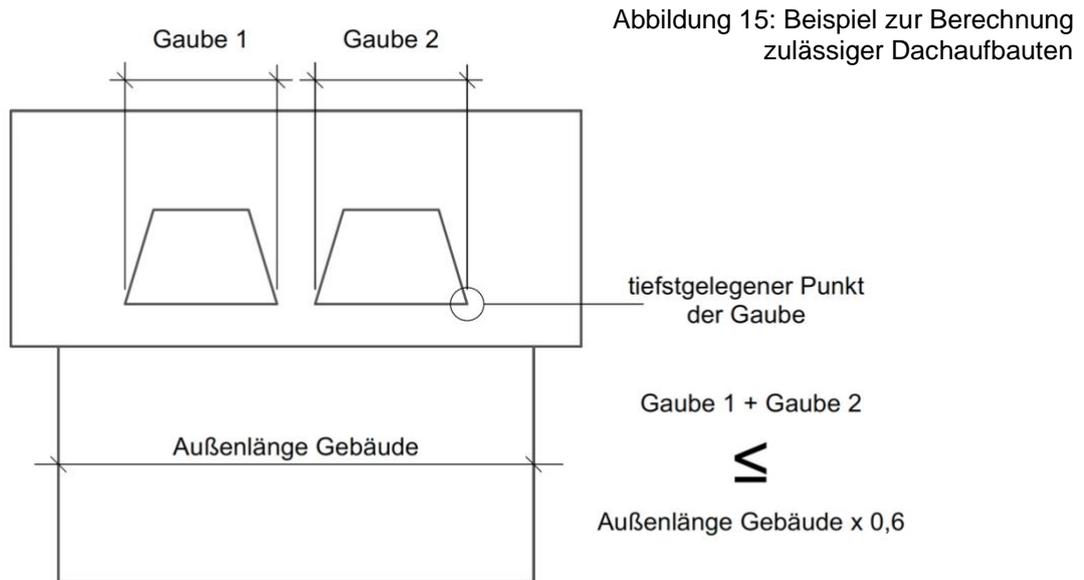
Fotovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen eines Gebäudes zulässig. Bei der Anordnung der Fotovoltaik-Elemente und Solaranlagen ist eine zusammenhängende, homogene Anordnung der Elemente zu berücksichtigen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Reflektierende PV-Anlagen-Elemente sind nicht zulässig. Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind in den ihnen eigenen Farbgebung zulässig.

Dachaufbauten

Dachgauben dürfen in ihrer Summe der Einzellängen, gemessen am tiefstgelegenen Punkt der Gaube, nicht mehr als $\frac{3}{5}$ der Außenlänge des Gebäudes betragen. Der Abstand der Dachgauben zum Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig.



Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den neuen Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie erforderliche Zuwegungen und Zufahrten in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen gärtnerisch (standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend den Pflanzlisten) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten sind unzulässig.

Hinsichtlich der Gestaltung von Hausgartenbereichen wird auf den aktuellen Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen.

Pro angefangene **400 m²** Grundstücksfläche ist je ein Baum der Pflanzliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind bis spätestens zum 30.04. des folgenden Jahres nach Bauende fertigzustellen (gemäß § 84 BauO NRW 2018). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind in dem Bauantrag die zu begrünenden Flächen sowie die geplanten Baumstandorte als Darstellung im Lageplan beizufügen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Pflanzliste

- Bäume I. Ordnung
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn "Elsrijk" (*Acer campestre* „Elsrijk“), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“), Edel-Kastanie (*Castanea sativa*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz in 300 cm Höhe, 4x verpflanzt, mit Ballen
- Bäume II. Ordnung
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Weiden (*Salix spec.*), Sand-Birke (*Betula pendula*)
Pflanzqualität: Heister, 2–3 x verpflanzt, 150–175 cm
- Obstbäume:
Pflanzenauswahl: Dülmener Rosenapfel, Riesenboikenapfel, Rote Sternrenette, Winterglockenapfel, Köstliche aus Charneu, Hauszwetsche
Pflanzenabstand: mind. 10 x 10 m
Pflanzqualität: Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180–200 cm Höhe

Mauern und Stützwände

Mauern und Stützwände – in allen Variationen – sind ausschließlich zur Geländeabfangung zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung von Betonpflanzsteinen.

Einfriedungen

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig. Bei der Verwendung von Stabgitterzäunen und Maschendrahtzäunen sind jegliche Arten von Sichtschutzstreifen ausgeschlossen.

7. Hinweise

Baugrundsicherheit

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem geologischen Dienst NRW in einem ausgewiesenen Karstgefährdungsgebiet. Die Baugrundsicherheit ist vor der Bebauung zu prüfen.

Schutzgut Boden

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. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) 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.

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden.

Denkmalschutz

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. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind nach den Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) der Marktstadt Waldbröl als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung sind umzusetzen.

Schutzgut Wasser

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) ist außerhalb versiegelter Flächen zu vermeiden.

Die Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z.B. Hydrauliköl ist zu gewährleisten.

Starkregenvorsorge und Schutz des Gebäudes vor eindringendem Wasser

Bedingt durch die örtliche Situation wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet (Ingenieurbüro Oster + Siepe GmbH, Waldbröl 2024). Die mit dem Konzept getroffenen Aussagen sind neben den durch Leitungsrechte gesicherte Flächen für Notwasserwege zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der gebotenen Gefahrenabwehr sind im Rahmen der Starkregenvorsorge entsprechende Präventionsmaßnahmen vorzusehen. Im Besonderen sind hierbei die im Plangebiet geplanten Gebäude mit Kellerräumen und ggf. vorgesehene Tiefgaragenanlagen zu berücksichtigen. Sämtliche Gebäudeöffnungen sollten mindestens 20 cm über dem an das Gebäude anschließende Gelände liegen. Können die 20 cm Abstand in begründeten Fällen nicht oder nur mit sehr hohen Aufwendungen eingehalten werden, kann der Bauherr andere geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Abdeckung von Kellerlichtschächten, Erhöhung der Lichtschachtoberkante) vornehmen. Eine Voraussetzung des Überflutungsschutzes sind die Einhaltung der ggf. erforderlichen Schutzeinrichtungen (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen etc.) gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückstauenebene. Die Keller einschließlich Kellerschächte sind daher so abzudichten, dass diese Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer wirkt. Ggf. sind auch (wärmeisolierte) Außenwände gegen Nässe zu schützen.

8. Planungs- und Standortalternativen

Der Ausweisung des Plangebiets als allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete liegen umfangreiche Darstellungen der Eigentümer zu Grunde. Dadurch, dass das Gebiet seit der Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahr 2013 nicht baulich entwickelt wurde, ist ein neues Konzept für das Gebiet und somit die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Es wird ein flächenschonender Umgang mit Grund und Boden verfolgt und diese wertvolle Innenbereichsfläche einer zukunftsfähigen und an dem tatsächlichen Bedarf orientierten Nutzung zugeführt.

Inhaltlich sind keine anderen Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen das beabsichtigte Planungsziel erreicht werden kann, sinnvoll. Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Die Marktstadt Waldbröl kommt nach Prüfung des vorliegenden Konzeptes zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigte Entwicklung an diesem Standort sinnvoll und

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

gewünscht ist. Standortalternativen sind aufgrund der Besitzverhältnisse, der Entwicklung unbebauter Flächen im Innenbereich und der geplanten Nutzung der Fläche nicht gegeben.

9. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird insgesamt eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern überplant. Für solche Bebauungspläne gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 ist im beschleunigten Verfahren nicht zu erbringen.

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I) durchgeführt.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden Wirkungen kontrolliert, die in folgenden Lebensraumtypen entstehen können:

- Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Vegetationsarme und -freie Biotope
- Säume, Hochstaudenfluren
- Gärten
- Gebäude
- Fettwiesen und -weiden

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das Messtischblatt 5111 „Waldbröl“, Quadrant 2 erbringt Hinweise auf 18 Arten, die als planungsrelevant gelten (drei Säugetierarten und 15 Vogelarten). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Im Rahmen der Ortsbegehung am 21. September 2023 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste im Plangebiet bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten. Im Rahmen der Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet. Es wurden allerdings mehrere Krähen bei der Nahrungssuche beobachtet.

Es wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf den Menschen, die Natur und die Umwelt untersucht und prognostiziert (Anlage 1). Dabei wurden die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen betrachtet:

- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt

Zusammenfassend wird deutlich, dass von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A „Thüringer Straße“ der Marktstadt Waldbröl keine relevanten bzw. keine erheblichen Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen. Es wurden Hinweise für Schutzgüter formuliert sowie eine Pflanzliste zur Begrünung des Plangebietes erarbeitet.

10. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf Nutzungen

Die bereits planungsrechtlich gesicherte und erschlossene Fläche an der Thüringer Straße und Mecklenburger Straße soll zeitnah entwickelt bzw. bebaut werden. Mit der nun vorgesehenen Entwicklung werden Flächen innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs entwickelt, bodenordnerische Maßnahmen sind dazu nicht notwendig. Die Entwicklung der Fläche wird privatwirtschaftlich betrieben, so dass der Marktstadt Waldbröl keine weiteren Kosten entstehen.

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A „Thüringer Straße“ und der geplanten Nutzungsarten Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet, da sich die vorgesehenen Nutzungen in das Umfeld integrieren.

Die negativen Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad der Flächen werden durch die Festsetzung der GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 und in den Mischgebieten auf 0,6 reguliert.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet, da sich das Vorhaben durch die gewählten Festsetzungen in Art und Maß der Bebauung sowie in gestalterischer Hinsicht in die umgebende Siedlungs- und Bebauungsstruktur einfügt. Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse sorgt dafür, dass sich die neu entstehenden Gebäude an der Topografie des Grundstücks orientieren und eine störende Fernwirkung vermieden wird. Mit den gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dächer wird eine einheitliche Dachlandschaft erreicht, die sich in den Gebäudebestand einfügt. Die Gestaltungsfestsetzungen der Gebäude legen Wert auf ein harmonisches Einfügen in das Gesamtbild der Waldbröler Wohngebiete; eine Beeinträchtigung wird vermieden.

Auswirkungen auf das Klima

Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung werden als gering eingestuft, da das Plangebiet bereits durch die mehrgeschossige umgebende Bebauung mit überwiegend Wohngebäuden geprägt ist. Durch nahegelegenen Offenlandbereiche, die der Entstehung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

von Kaltluftschneisen dienen, wird der Abfluss der Kaltluft Richtung der sich anschließenden Tallagen und der Ortslage Waldbröl nicht wesentlich gestört.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Natur und die Umwelt werden in dem beiliegenden Dokument (Anlage 1) beschrieben. Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A „Thüringer Straße“ der Marktstadt Waldbröl keine relevanten bzw. keine erheblichen Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert, sodass keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig sind. Mit den Festsetzungen werden geringe Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Siedlungsbereich und auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur insgesamt erwartet. Zur inneren Erschließung wird die Thüringer Straße durch eine neue Planstraße verlängert, um den Verkehr im Plangebiet zu organisieren und Stellplätze und Gebäude zu erschließen. Die Thüringer Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut und die für das Gebiet notwendige kommunale und ggf. private technischen Infrastruktur darin verlegt. Die nachzuweisenden Stellplätze sind auf privatem Grund zu organisieren.

Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung mit Trinkwasser wird die notwendige Infrastruktur durch die Stadtwerke Waldbröl GmbH im Plangebiet vorgehalten (Bestand). Die zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser notwendige öffentliche Infrastruktur im Plangebiet wird vom Abwasserwerk der Marktstadt Waldbröl hergestellt.

Entwässerung

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erstellt und mit den Abwasserwerken der Stadt Waldbröl abgestimmt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die die Errichtung von neuen öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanälen vorsehen und ermöglichen. Zudem sind im Bebauungsplan Flächen für Notwasserwege vorgesehen, die von Bebauung freizuhalten sind. Unter dem Vorbehalt, dass die im Plangebiet vorgesehenen hinterliegenden Grundstücke, wie im Entwässerungskonzept vorgesehen, mittels geeigneter Entwässerungsleitungssysteme an die jeweils in den Straßen "Mecklenburger Straße" und "Schwalbenweg" bestehenden öffentlichen Kanalisationen für Schmutzwasser fachgerecht angeschlossen werden, ist die Entwässerung von häuslichem Schmutzwasser für das Plangebiet somit ganzheitlich sichergestellt.

Unter der Voraussetzung, dass der Marktstadt Waldbröl die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitungsstelle am Happacher Bach (E2) mit Berücksichtigung der maßgeblichen Flächen aus dem Gebiet zum Bebauungsplan Nr. 12A "Thüringer Straße" durch die Untere Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises erteilt werden wird, ist die Niederschlagswasserentsorgung sichergestellt.

Gewässer

Das vorhandene Gewässer im Plangebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Gewässer wird in seinem Bestand festgesetzt und zusätzlich durch einen Unterhaltungstreifen gesichert, welcher von Bebauung freizuhalten ist. Das Entwässerungskonzept sieht keine Einleitung von Regenwasser in das Gewässer vor.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplans werden von privater Seite übernommen.

11. Flächenbilanz

<i>Pos.</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m²</i>
1	Allgemeine Wohngebiete gesamt	9.396
1.1	WA 1	4.436
1.2	WA 2	4.960
2	Mischgebiete gesamt	9.217
2.1	MI 1	6.152
2.2	MI 2	3.065
2	Verkehrsflächen gesamt	1.632
2.1	Thüringer Straße (öffentliche Verkehrsfläche)	1.042
2.2	Planstraße (private Verkehrsfläche)	590
3	Flächen gesamt	20.245

12. Verfahren

Der Rat der Marktstadt Waldbröl hat am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A im Bereich „Thüringer Straße“ beschlossen. Die bebaubare Grundfläche des Bebauungsplanes ist kleiner als 20.000 m² und wird nach § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt, d. h. es erfolgt eine Durchführung ohne Umweltprüfung und Umweltbericht.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht für dieses Vorhaben nicht, da es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt. Ferner gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1 a Abs. 3 Nr. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Erstellung eines Landespflegerischen Fachbeitrags ist ebenfalls nicht notwendig.

Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag handelt die artenschutzrechtlichen Belange ab.

13. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbröl vom im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden.

Waldbröl, den

.....

Bürgermeisterin

Beschluss über den Verzicht von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbröl beschließt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Waldbröl, den

.....

Bürgermeisterin

Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbröl hat in seiner Sitzung am

beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Waldbröl, den

.....

Bürgermeisterin

Offenlage

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom hat dieser Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hierzu gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

..... bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Öffentlichkeit konnte sich während der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB in das Internet auf der Homepage der Marktstadt Waldbröl eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom mit Fristsetzung zum

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Waldbröl, den

.....
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Marktstadt Waldbröl hat diesen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner

Sitzung am als Satzung beschlossen.

Waldbröl, den

.....
Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan nach § 13 a BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung vomin Kraft getreten.

Waldbröl, den

.....
Bürgermeisterin

Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen nach § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Ort, _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl. Ing. *Name*,

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

.....
(Stempel und Unterschrift)

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.

Waldbröl, den.....

.....
Bürgermeisterin

14. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) in der Fassung vom 09. Mai 2000 die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790) geändert worden ist

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Thüringer Straße" der Marktstadt Waldbröl

Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (GV. NRW. S. 933), die zuletzt durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139) geändert worden ist

15. Anlagen

Anlage 1: Beschreibung der Umweltauswirkungen zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 A „Thüringer Straße“ der Marktstadt Waldbröl. Verfasser: Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Februar 2024

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 A „Thüringer Straße“ der Marktstadt Waldbröl. Verfasser: Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Februar 2024