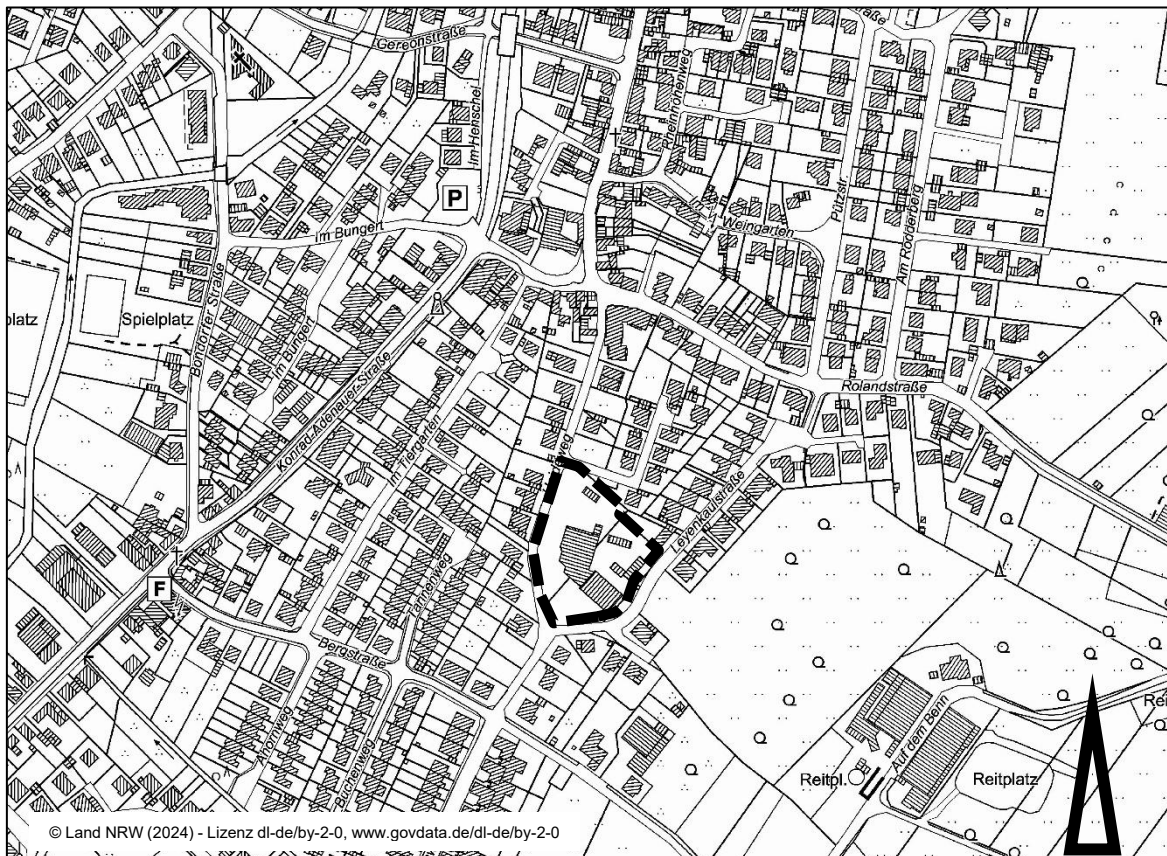




Gemeinde Wachtberg

Begründung
-Teil D-

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 07-02
„Auf der Leyenkaul“,
5. Änderung



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

Entwurf

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE	4
3	LAGE IM RAUM / BESTAND.....	5
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES	5
3.3	IMMISSIONEN	6
3.4	ALTLASTEN.....	7
4	BESTEHENDE PLANUNGEN	7
4.1	REGIONALPLAN.....	7
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4.3	BEBAUUNGSPLAN	8
4.4	BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPHV).....	10
4.5	VERÄNDERUNGSSPERRE.....	12
4.6	WEITERE PLANUNGEN.....	13
5	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	15
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	17
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	17
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	19
6.3	BAUWEISE.....	20
6.4	BAUGRENZEN	20
6.5	VERKEHRSFLÄCHE.....	20
6.6	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	23
6.7	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	24
6.8	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	24
6.9	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (VEP)	25
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	25
7.1	EINFRIEDUNGEN	25
8	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	26
8.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	26
8.2	ARTENSCHUTZ.....	30
9	VER- UND ENTSORGUNG.....	31
9.1	ÖPNV	31
9.2	NAHVERSORGUNG	31
9.3	ABWASSERBESEITIGUNG	31
9.4	ABFALLBESEITIGUNG.....	32
9.5	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	32
9.6	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	32
10	FLÄCHENBILANZ.....	32

11	HINWEISE	32
11.1	BODENDENKMALSCHUTZ	32
11.2	KAMPFMITTEL	33
11.3	ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	33
11.4	BODENAUSHUB ZUR ENTSORGUNG	33
11.5	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	34
12	KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	34

Planverfasser:


Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 01.01.2026

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE

Für den im Ortsteil Niederbachem der Gemeinde Wachtberg gelegenen Änderungsbereich im Bereich der Leyenkaulstraße und des Heidewegs besteht ein konkretes Interesse eine Senioren- und Pflegeresidenz zu realisieren.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine in der bestehenden Ortslage von Niederbachem liegende Fläche. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Hotelanlage, die gegenwärtig leer steht. Das Plangebiet bietet eine gute Anbindung an die verkehrliche und soziale Infrastruktur der Ortschaft. Daher kann eine Seniorenpflegeeinrichtung aus städtebaulicher Sicht hier sinnvoll etabliert werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll ein Beitrag zur Deckung des im Bereich der Gemeinde Wachtberg erkennbaren Bedarfes an Wohn- und Pflegeplätzen für pflegebedürftige Menschen geleistet werden. Dieser Bedarf wird bedingt durch den demographischen Wandel weiter zunehmen, so dass es Ziel der Bauleitplanung ist, hierfür entsprechende Angebote in der Gemeinde Wachtberg zu schaffen.

Für das Plangebiet besteht bereits der mehrfach geänderte rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, der für das Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzt. Durch das Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neuen geplanten Nutzungen geschaffen werden. Auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen (insb. Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen) ist das geplante Vorhaben nicht zulässig.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der

Innenentwicklung aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Realisierung des konkret geplanten Vorhabens erforderlichen Flächen verbindlich geregelt werden. Zur Sicherung dieser Planung hat die Gemeinde Wachtberg für das Plangebiet eine Veränderungsperre gem. § 14 BauGB erlassen.

Da es sich bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird gem. § 13 (3) Satz 1 i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Da die gem. § 19 (2) BauNVO zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB), wird auch eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich (gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder von Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 (6) Nr. 7b BauGB vor. Dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, liegen ebenfalls keine Erkenntnisse vor. Dem Trennungsgrundsatz wird damit entsprochen. Auch werden mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorhaben ermöglicht, die nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht (UVPG NRW) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit insgesamt erfüllt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die dort getroffenen Festsetzungen nur in Verbindung mit einem entsprechenden Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 (1) Satz 1 BauGB verbindlich, in dem sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Wachtberg u.a. zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemeinde Wachtberg in der Gemarkung Niederbachem, Flur 4 die Flurstücke 682, 684, 440, 441 und 459. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 6.993 m².

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb dieses Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet ist auf Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bereits mit einem ehemaligen Hotelgebäude bebaut und damit bereits größtenteils versiegelt. Nichtsdestotrotz sind einige große Gehölze im Plangebiet vorhanden.

Erschlossen wird das Plangebiet über die vorhandene Anbindung an die Leyenkaulstraße und den Heideweg.

Durch die Lage im Siedlungsbereich ist das Plangebiet überwiegend von weiteren Wohnbebauungen umgeben.

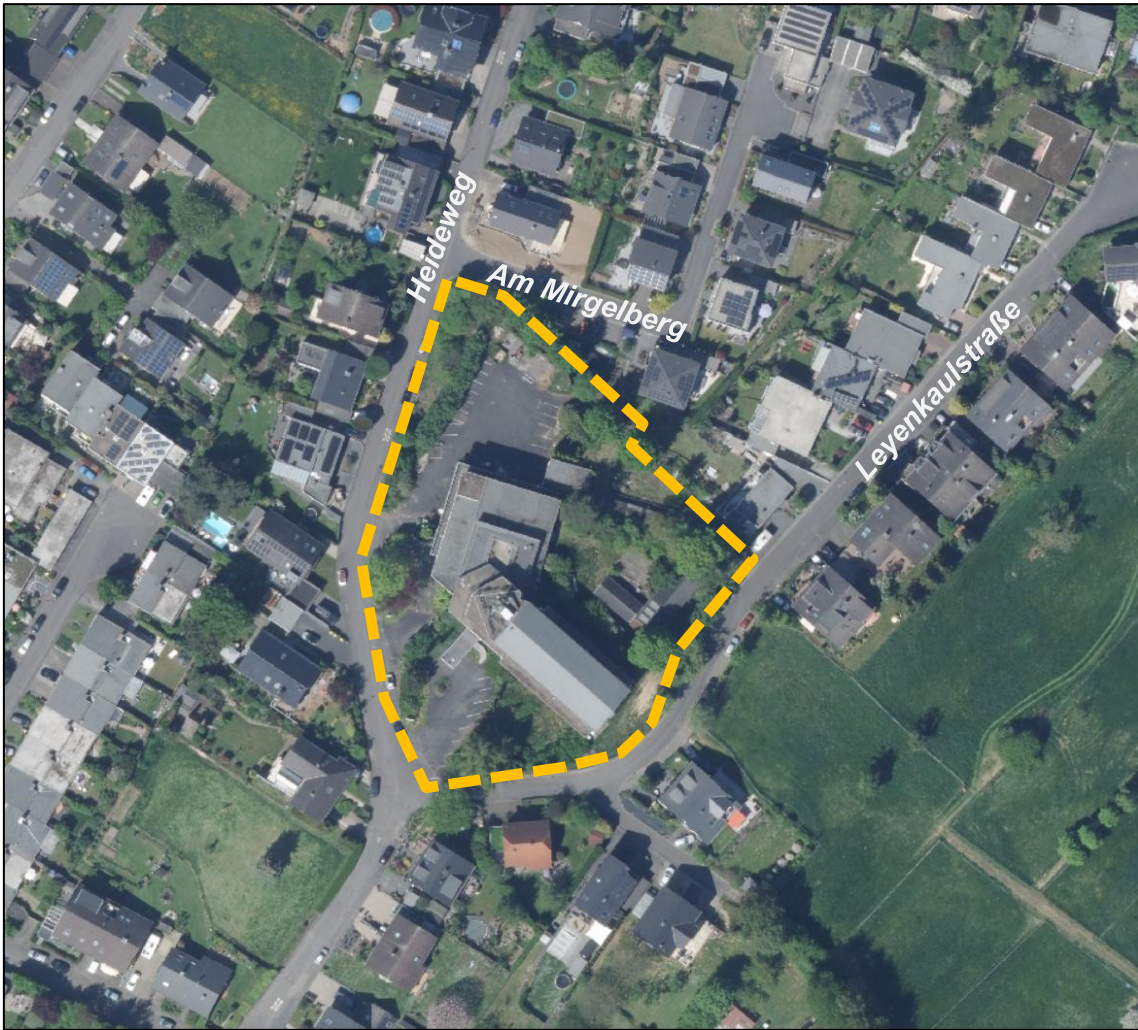


Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes (Quelle Luftbild: © Land NRW (2025), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

3.3 Immissionen

Von dem Planvorhaben werden typischerweise keine erheblichen Schallemissionen ausgehen und auf benachbarte immissionssensible (Wohn-) Nutzungen einwirken.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Hotel mit einer geringeren Nutzungsintensität z.B. im Hinblick auf die Verkehrserzeugung und Lieferverkehre zu rechnen ist. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die geplante Nutzung im Gegensatz zu einer Hotelnutzung auf einen dauerhaften Aufenthalt der Bewohner und Bewohnerinnen ausgelegt ist und sich die täglichen Verkehre auf Personal- und Lieferverkehre sowie Besucher beschränken. Konkret ist ein Lieferverkehr mit ca. 4 Anlieferungen / Woche (2x Wäsche, 2x Lebensmittel und Getränke) mit einem Kleinlastkraftwagen (7,49 t) zu erwarten.

Die hier geplante Nutzung weist einen Schutzanspruch auf, der mit den umliegenden Wohnnutzungen vergleichbar ist.

Für das geplante Vorhaben wurde nachgewiesen, dass das Plangebiet in Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen dem Schutzanspruch eines

reinen Wohngebietes (hier: max. 47 dB(A)) am Tag entspricht.¹ Insofern ist auch die Nutzung der Außenwohnbereiche uneingeschränkt möglich.

3.4 Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf eine Vorbelastung des Plangebietes oder der näheren Umgebung durch Altlasten oder Altstandorte vor.

4 BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Köln ist das Plangebiet vollständig innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches dargestellt.

„Die ASB umfassen insbesondere Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und privaten Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.“

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Regionalplanung, indem hier Wohn- und Pflegemöglichkeiten für Senioren und Pflegebedürftige geschaffen werden.

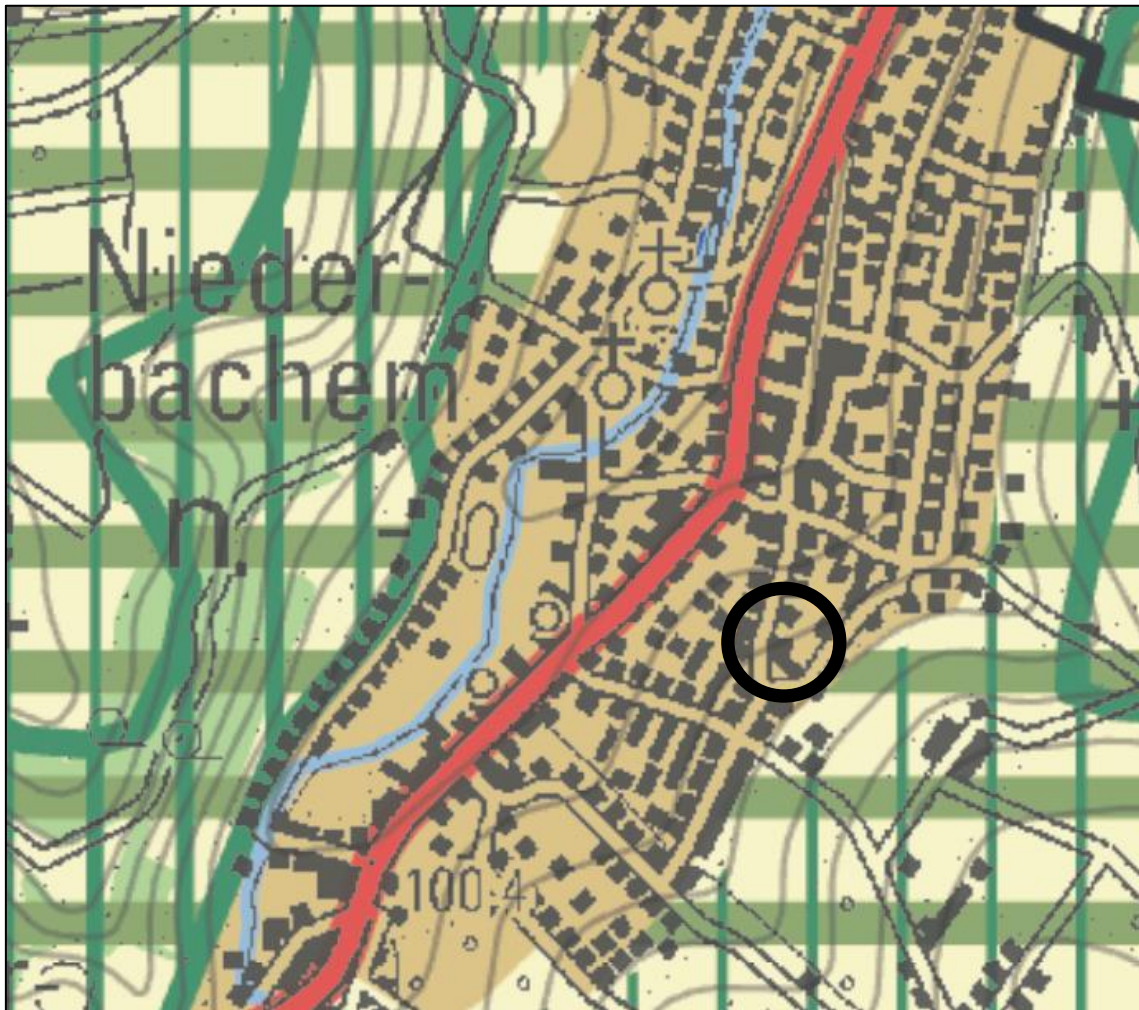


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln (Quelle: Bezirksregierung Köln)

¹ Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Neubau einer Seniorenresidenz im Heideweg in 53343 Wachtberg – AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover, 11.10.2024

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wachtberg stellt den Planbereich vollständig als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar.

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln (sog. Entwicklungsgebot). Aus diesem Grund wird die Darstellung im Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeheim berichtigt.

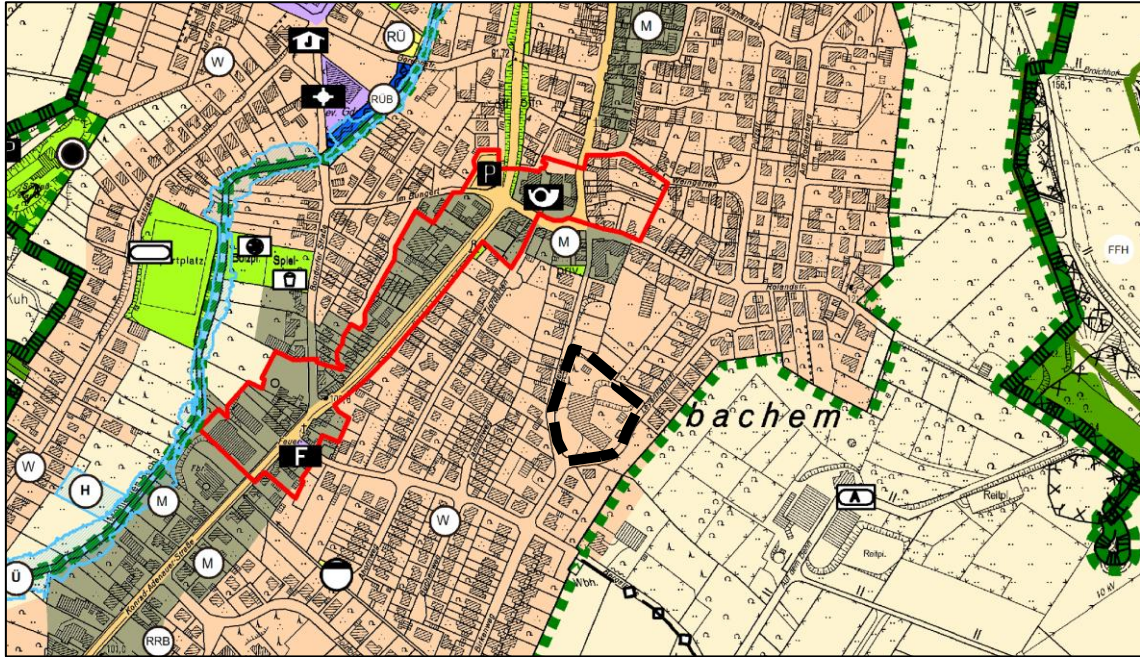


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg (2013) (Quelle: Gemeinde Wachtberg)

4.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“. Für das Plangebiet maßgebend sind die Festsetzungen nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die seit 1987 gelten.

Bislang ist für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 1,1. Es ist eine geschlossene Bauweise mit bis zu fünf Vollgeschossen und Flachdach festgesetzt. Die Baugrenzen legen die überbaubaren Bereiche fest.

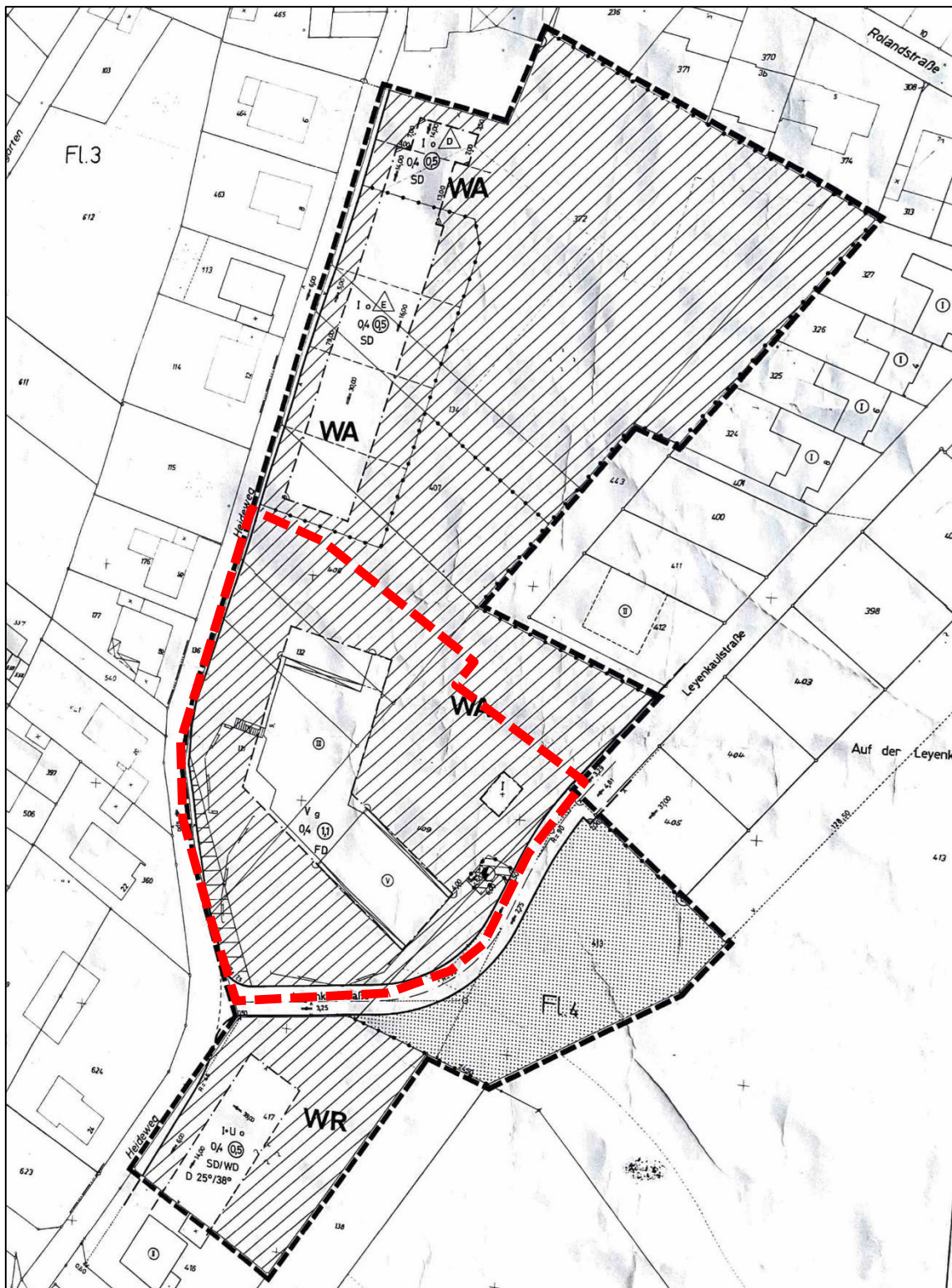


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 1. Änderung (1987) (Quelle: Gemeinde Wachtberg)

Auch ein kleiner Teil der 4. Änderung des Bebauungsplanes ragt in den Geltungsbereich der 5. Änderung hinein. Die weiteren Änderungen betrafen das hier vorliegende Plangebiet nicht.

In dem betroffenen Bereich sind keine baulichen Hauptanlagen möglich. Es sollen „sonstige Bepflanzungen“ erhalten bleiben und eine Lärmschutzwand errichtet werden.

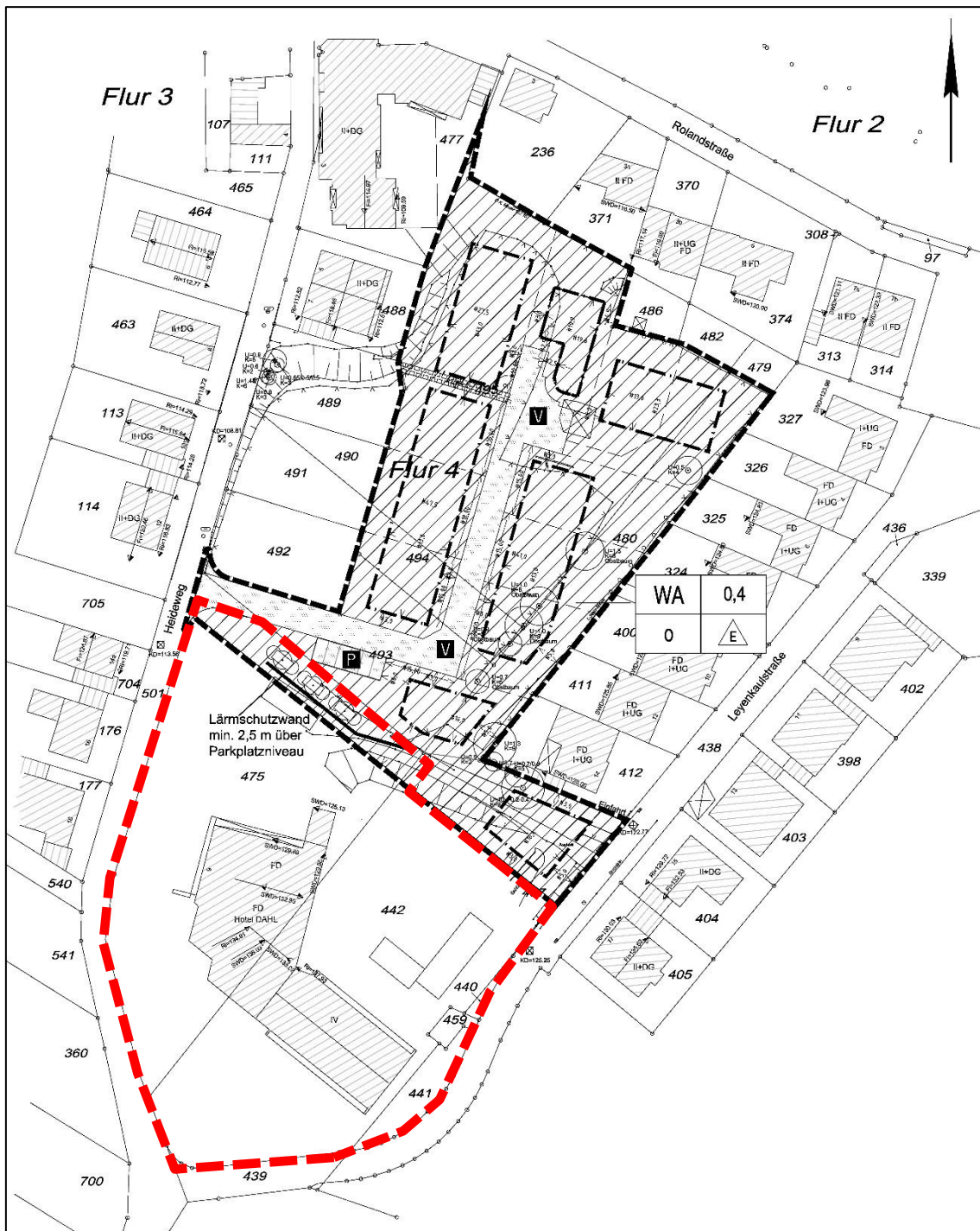


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 4. Änderung (Quelle: Gemeinde Wachtberg)

4.4 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHV)

Die Ziele der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“² (BRPHV) sind in allen Bauleitplanungen zu prüfen, um negative Auswirkungen durch Hochwassergefahren (Überschwemmung, Starkregen) und den Klimawandel zu erkennen und planerisch zu berücksichtigen. Die Anwendung der

² Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)

BRPHV beschränkt sich jedoch nur auf „raumbedeutsame“ Planungen und Maßnahmen i.S.d. § 3 (1) Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG).

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich jedoch aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der damit einhergehenden Wirkungen durch die geplanten baulichen Nutzungen, nicht um eine solche raumbedeutsame Planung i.S.d. ROG. Insbesondere weist die Planung keine überörtliche Bedeutung auf, die Voraussetzung für das Zugrundelegen einer raumbedeutsamen Planung i.S.d. ROG ist. Insofern sind die Vorgaben der BRPHV im vorliegenden Fall nicht einschlägig.

Davon unabhängig werden jedoch auch keine Beeinträchtigungen der Ziele und Grundsätze der BRPHV erkennbar, da das Plangebiet nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten liegt. Auch in Bezug auf die Darstellungen der Starkregengefahrenkarte NRW finden sich hier keine Anhaltspunkte für eine besondere Gefahr der Überflutung bei Starkregenereignissen (Einstautiefen, Fließgeschwindigkeiten).

Für die Gemeinde Wachtberg liegt darüber hinaus eine gemeindliche Starkregengefahrenkarte vor (vgl. Abb. 6). Auch hiernach ist das Plangebiet nicht von einer erhöhten Überflutungsgefahr durch Niederschlagswasser, das von angrenzenden Flächen auf den Planbereich einwirken kann, betroffen. Es wird deutlich, dass das aus den höher gelegenen Bereichen abfließende Niederschlagswasser im Umfeld des Plangebietes über die vorhandenen Straßen in Richtung Norden abfließt.

Die Karte zeigt jedoch auf Grund der Topographie geringe Abflüsse aus dem Plangebiet in die nördlich und westlich angrenzenden Straßen Heideweg und Am Mirgelberg. Eine erhebliche Erhöhung der Überflutungsgefahr in den Unterliegerbereichen ist auf Grund der geringen Flächenanteile des Plangebietes, von denen derzeit Abflüsse zu erkennen sind, nicht zu erwarten.

Im Übrigen ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis zu führen, dass bei einem Starkregenereignis das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten wird.

Durch die Auswirkungen des Klimawandels werden ebenfalls keine planbedingten zusätzlichen Beeinträchtigungen z.B. durch Auswirkungen künftiger Starkregenereignisse erkennbar.

Zusätzlich wurde eine „Betrachtung zu den Einflüssen von Starkregen auf das Projektgebiet Wachtberg-Niederbachem (Heideweg 17) sowie zum Starkregenvorsorgekonzept“ erstellt.³ Darin werden u.a. Vorschläge zur Rückhaltung von Niederschlagswasser gemacht (z.B. Dachbegrünung, Retentionseinrichtungen). Es wurde insbesondere festgestellt, dass für das Plangebiet keine Gefahr durch Starkregenereignisse besteht.

„Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Projektgebiet weder hochwassergefährdet ist noch von Starkregenereignissen beeinflusst wird. Es sind daher keine Maßnahmen notwendig, um das Projektgebiet gegen wild ablaufendes Niederschlagswasser zu schützen.

Trotzdem ist zu beachten, dass das Projektgebiet oberhalb der Rolandstraße liegt und durch die Bebauung der Grundstücke keine negative Beeinflussung der Unterlieger erfolgen darf.“ (s. WMT 2024, S. 5)

³ Betrachtung zu den Einflüssen von Starkregen auf das Projektgebiet Wachtberg-Niederbachem (Heideweg 17) sowie zum Starkregenvorsorgekonzept – WMT-Landfill-Biogas-Services GmbH, Viersen, 29.07.2024



Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte Gemeinde Wachtberg

(Quelle: <https://wachtberg-starkregen.de>)

4.5 Veränderungssperre

Am 25.11.2022 wurde vom Rat der Gemeinde Wachtberg für das Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen.

„Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.“

Die Veränderungssperre sollte ursprünglich nach zwei Jahren außer Kraft treten. Die Geltungsdauer wurde jedoch bereits mehrmals durch Beschluss des Rates der Gemeinde Wachtberg verlängert (aktuell bis November 2026). Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit für ihren räumlichen Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt.

4.6 Weitere Planungen

4.6.1 Stellplatzsatzung

Für die Gemeinde Wachtberg besteht eine Stellplatzsatzung, die die Zahl der erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze bei Bauvorhaben verbindlich regelt.⁴

Für „Pflegeheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderung“ ist 1 Pkw-Stellplatz je 5 Betten herzustellen – davon 10% für Besucher. Für Fahrräder ist 1 Stellplatz je 15 Betten herzustellen – davon 10% für Besucher.

Für „Studierenden- und sonstige Wohnheime“ ist 1 Pkw-Stellplatz je 3 Betten herzustellen – davon 10% für Besucher. Für Fahrräder ist 1 Stellplatz je Bett herzustellen – davon 10% für Besucher.

Für die geplante Nutzung innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes (120 Pflegeplätze und 8 Mitarbeiterwohnungen (Ausbildung /Studierende)) sind somit insgesamt 27 Pkw-Stellplätze und weiterhin 15 Fahrradabstellplätze erforderlich. Hiervon ist vorgesehen, 7 Fahrradstellplätze im Kellergeschoss unterzubringen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Im Bebauungsplan werden die hierfür erforderlichen Flächen als „Flächen für Stellplätze“ planungsrechtlich gesichert, soweit diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

4.6.2 Integriertes Handlungskonzept

Für den Ortsteil Niederbachem besteht ein „Integriertes Handlungskonzept Wachtberg-Niederbachem“ (Juni 2013), mit dem die künftige Entwicklung und Gestaltung des Ortsteils gesteuert werden soll.

Entgegen des Landestrends in NRW verzeichnet die Gemeinde Wachtberg seit 1969 (Gebietsreform) einen fast stetigen Bevölkerungszuwachs, unterliegt jedoch auch dem demographischen Wandel, durch den die Bevölkerungsanteile der älteren Bevölkerungsschichten (Ü60) stark ansteigen werden, während die jüngeren Bevölkerungsschichten zurückgehen oder stagnieren. Diese Entwicklung setzt sich auch gegenwärtig fort und wird sich durch die „Babyboomer“ künftig noch verstärken.

Als Ziel ist u.a. formuliert, Niederbachem als Wohnstandort für alle Generationen zu sichern und den Fortzug insbesondere von älteren Bevölkerungsgruppen zu verhindern (2. Ziel). Hier wird im Handlungskonzept ein Schwerpunkt auf die Anpassung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldes gesetzt und Beratungsleistungen für eine „demographiefeste Wohnraumanpassung“ angeregt.

Insofern ist bereits im Integrierten Handlungskonzept 2013 die Erforderlichkeit einer Anpassung an die demographischen Entwicklungen erkannt worden.

Ausdrückliche Bedarfe für die Errichtung einer Pflege- und Wohneinrichtung für Senioren und Pflegebedürftige sind im Handlungskonzept seinerzeit nicht explizit erkannt worden, jedoch wird die vorliegende Planung zu einem entsprechenden Angebot im Ortsteil Niederbachem und der Gemeinde Wachtberg unter Berücksichtigung des sich weiter verschärfenden demographischen Wandels führen. So wird insbesondere auch für solche Bevölkerungsgruppen, deren Pflege und Aufenthalt nicht mehr in der häuslichen Umgebung gewährleistet werden kann, ein Angebot vor Ort geschaffen.

⁴ Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg, öffentlich bekannt gemacht am 03.01.2022

4.6.3 Klimaschutzkonzept

Das „Interkommunale Klimaschutzkonzept zur Klimaanpassung in der Region Rhein-Voreifel Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg“ von Mai 2022 untersucht und analysiert die Folgen des Klimawandels (z.B. in Bezug auf Hitze, Trockenheit, Frischluftentstehung, Sturm- und Überflutungsrisiken). Kern des Klimaschutzkonzeptes ist die „Handlungskarte Klimaanpassung“.

Diese stellt für den Planbereich keine Maßnahmen dar. Westlich des Plangebietes sind „Gebiete der Luftleitbahnen“, östlich „Gebiete der stadtklimarelevanten Grün- Freiräume“ dargestellt.

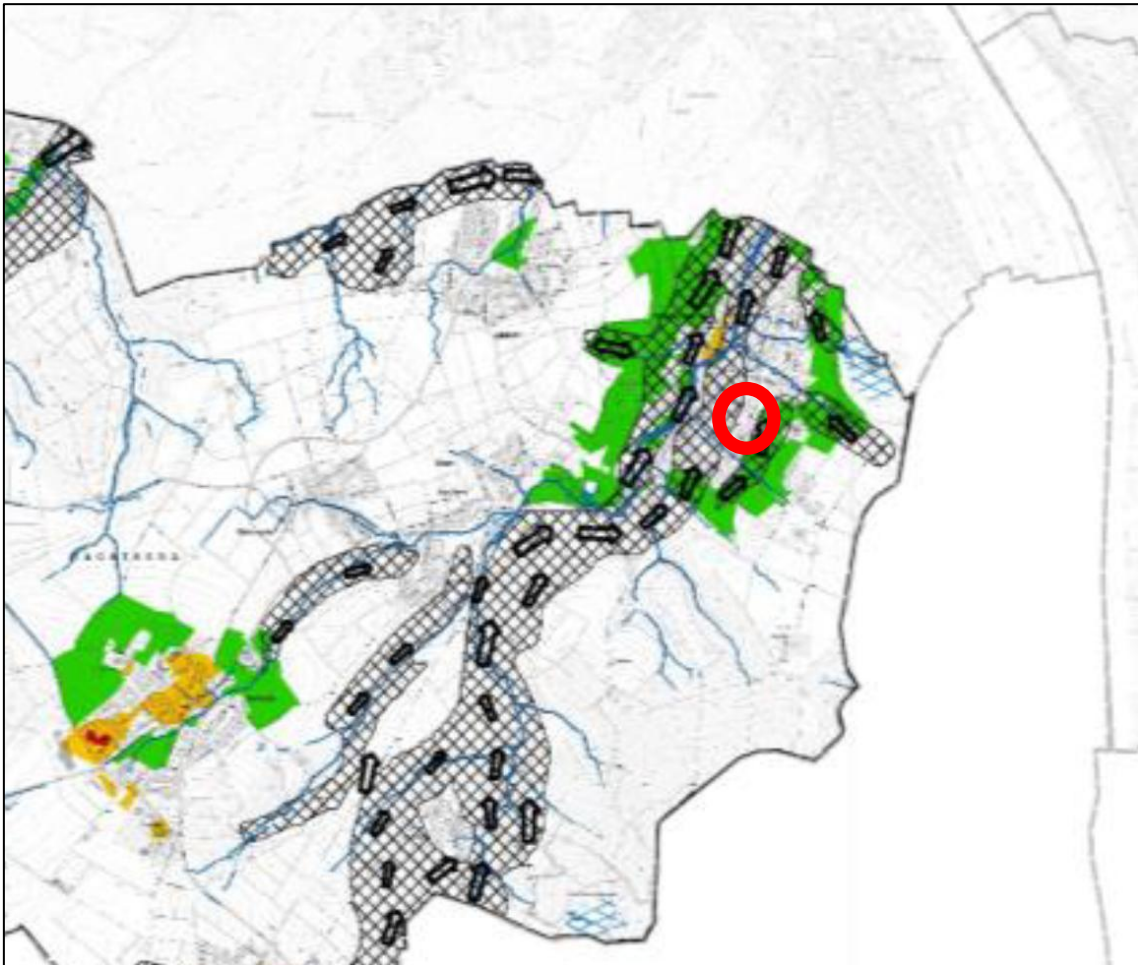


Abbildung 7: Handlungskarte Klimaanpassung, Lage Plangebiet (rot)

Weiterhin enthält das Konzept einen „Leitfaden für die räumliche Planung“ (Kap. 3.2), in dem beispielhafte Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von klimatischen Belastungen und Gefahren durch den Klimawandel wie Starkregenereignisse auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung begegnet werden kann, z.B. durch Freihaltung von Luftleitbahnen und Begrünungen im Siedlungsraum.

Im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung wird den Anforderungen des Klimaschutzkonzeptes entsprochen, indem für die Planung bereits baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Zunahme der Versiegelung von Böden wird so vermieden. Die geplante Dachbegrünung trägt zudem zu einer Minderung der lokalen Erwärmungseffekte und der Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

5 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Für das Vorhaben liegt eine konkrete Objektplanung vor, die als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Der Plan sieht die Errichtung eines Baukörpers mit drei Vollgeschossen ohne ein weiteres Staffelgeschoss vor. Die entstehenden Flachdächer werden mit einer Dachbegrünung ausgeführt. Der Baukörper orientiert sich an der Lage der bisherigen Bebauung, geht jedoch ein Stück weit darüber hinaus. Im Westen und Süden, zur Straße Heideweg hin, werden die erforderlichen Stellplätze vorgesehen.

Die nicht überbauten Bereiche werden gärtnerisch angelegt. Einige auf dem Grundstück befindliche Gehölze wurden eingemessen und sollen erhalten bleiben.

In der Einrichtung sind ca. 100 vollstationäre Pflegeplätze und 20 Kurzzeitpflegeplätze vorgesehen. Dazu kommen 8 Wohnappartements, z.B. für Studierende und Auszubildende.



Abbildung 8: Lageplan Objektplanung, Stand 22.05.2026 (Quelle: plan- & bauwerk)

Die u.a. Visualisierungen stellen das auf diesem Vorhaben- und Erschließungsplan basierende Gebäude im Umfeld der umgebenden Bebauung dar.





Abbildung 9: Visualisierungen des Bauvorhabens (4 Abbildungen) (Quelle: plan+bauwerk, Winsen (Aller))

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ festgesetzt.

Zwar ließe sich die hier planungsrechtlich abzusichernde Nutzung auch in einem Gebiet, in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind (wie reines / allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet) realisieren. Jedoch führt die Zulassung der geplanten und sehr engen Nutzungsstruktur dazu, dass eine Feinsteuerung dieser Gebiete gem. § 1 (5) BauNVO den jeweiligen Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungspla-

nes nicht mehr wahren würde. So wird hier die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich.⁵ Die hier geplante Art der baulichen Nutzung wäre somit nur dann in einem der anderen Baugebiete nach BauNVO allgemein zulässig, wenn das Vorhabengrundstück Teil eines größeren Bebauungsplanes wäre, in dem die übrigen Nutzungen – z.B. die eines Allgemeinen Wohngebietes oder Mischgebietes – realisiert werden könnten.

Das festgesetzte Sondergebiet „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von betreuten Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren und anderweitig Pflege- und Betreuungsbedürftigen.

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Seniorenwohnheime und Pflegeheime mit stationären Pflegeplätzen (vollstationäre-, Kurzzeit-, und Verhinderungspflege),
- Wohnungen und Wohngemeinschaften mit stationärer und / oder ambulanter Pflegeversorgung,
- Wohnungen für Mitarbeitende und Auszubildende, jedoch nicht mehr als 1 Wohnung je 15 Pflegebetten.

Weiterhin zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienende:

- Räume für Pflegedienstleistungen, therapeutische Dienstleistungen und freie heilkundliche Berufe,
- Einrichtungen für soziale Zwecke,
- Cafés / Restaurants / Kioske.

Die genannten Nutzungen und Einrichtungen ermöglichen die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung und von ergänzenden untergeordneten Dienstleistungen und Einrichtungen, die auf die Zielgruppe der Senioren und pflegebedürftigen Personen und die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes zugeschnitten sind. Darüber hinaus sind auch Wohnungen für Mitarbeitende und Auszubildende zulässig, um diesen z.B. für die Dauer der Ausbildung eine Wohnmöglichkeit zu bieten. Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen erfolgt, damit die Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht beeinträchtigt wird.

Das Sondergebiet liegt innerhalb der bestehenden Ortslage. So wird die Attraktivität der Einrichtung sowie das Wohlbefinden für die Bewohner gesteigert und zudem lange Wege vermieden. Im höheren Alter bzw. in Fällen höherer Pflegebedürftigkeit ist dies oft insbesondere für die medizinisch-heilkundliche Versorgung vonnöten. Somit sind neben Räumen für Pflegedienstleistungen und therapeutischen Dienstleistungen auch Räume für freie heilkundliche Berufe wie z.B. Ärzte, Psychiater, Psychotherapeuten, Psychologen, Krankengymnasten, Heilmasseur, Ergotherapeuten oder Logopäden im Sondergebiet zulässig.

Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO in Kleinsiedlungsgebieten, Reinen und Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Da die im Sondergebiet zu etablierende Nutzung unter einer wohnähnlichen Nutzung mit dem Schwerpunkt der Pflege zu subsumieren ist und sich insgesamt am Gebietscharakter eines dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Baugebietes orientiert, werden Räume für freie Berufe zugelassen. Dies wird jedoch auf die Zulässigkeit von heilkundlichen Freiberufen in Räumen der Gebäude der Hauptnutzung begrenzt, da sonst ggf. der zu erzielende Gebietscharakter des

⁵ vgl. Bayrischer VGH, Urt. v. 30.06.2009, Az. 9 N 07.541

Sondergebietes (Pflege und Betreuung) nicht gewahrt werden würde. Eigene Gebäude für diese v.g. Nutzungen sind somit nicht zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Einrichtungen für soziale Zwecke und Cafés / Restaurants / Kioske – als Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner untereinander sowie als Treffpunkt mit Angehörigen und Besuchern – können die im Plangebiet lebenden Bewohner des Weiteren durch die Stärkung einer sozialen Gemeinschaft (gesundheitlich) profitieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Dazu darf die GRZ gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden. Im Plangebiet ist danach eine Versiegelung von bis zu 60 % der Grundstücke möglich.

Die GRZ gibt gem. § 19 (1) BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

6.2.2 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

Um innerhalb des Plangebietes eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhe der künftigen Gebäude vorgenommen.

Die max. Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebietes auf drei Vollgeschosse begrenzt. Im Ursprungsplan waren bis zu fünf Vollgeschosse möglich.

Gleichzeitig erfolgt eine Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, sodass die Höhe der baulichen Anlagen nach oben hin begrenzt wird. So erfolgt die Begrenzung der Gebäudehöhe im Sondergebiet auf bis zu max. 134,5 m über Normalhöhe Null (NHN).

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen darf die Gesamthöhe um max. 1,0 m überschreiten.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gem. § 31 (1) BauGB für die Errichtung von Antennenanlagen (Mobil- und Richtfunk) weitere Überschreitungen bis zu einer Höhe von max. 11 m über der max. zulässigen Gebäudehöhe zugelassen werden. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass sich eine solche Anlage bereits auf dem bestehenden Hotelgebäude befindet und dort weiterhin für die Sicherung von Telekommunikationsdienstleistungen erforderlich ist.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung - z.B. Attika) des jeweils obersten Geschosses definiert. Eine Überschreitung dieser max. Gebäudehöhen, z.B. durch weitere Nichtvollgeschosse, ist nicht zulässig.

6.2.3 Geschossflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zugelassen, um hier eine vollständige Ausschöpfung der zulässigen GFZ und GRZ unter Berücksichtigung der max. zulässigen drei Vollgeschosse und der damit verbundenen kompakten und wirtschaftlichen Bauweise zu ermöglichen.

Die GFZ gibt den Anteil der zulässigen Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Als Geschossfläche definiert § 20 (3) BauNVO Satz 1 die Fläche, die sich nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ergibt.

6.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Hier ist innerhalb der Baugrenzen somit die Errichtung von baulichen Hauptanlagen allgemein zulässig, auch mit Gebäudelängen über 50 m. In Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Festsetzung der Baugrenzen ausreichend, um die Lage und Größe der Gebäude im Plangebiet zu steuern. Im Ursprungsplan war eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

6.4 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der konkreten Objektplanung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Innerhalb der so festgesetzten Baugrenzen können die künftigen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW frei positioniert werden.

6.5 Verkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, den Heideweg und die Leyenkaulstraße. Die Erschließung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Straßenbegrenzungslinie planungsrechtlich gesichert.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind zwei Ein- und Ausfahrten am Heideweg vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sind die für die bauliche Nutzung erforderlichen Stellplätze unter Beachtung der gemeindlichen Stellplatzsatzung vorzuhalten. Die räumliche Lage der Zufahrten und Stellplätze wird sich vom Bestand nicht erheblich unterscheiden.

Stellplätze sind dabei nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um den derzeitigen Ausbau der Heidestraße mit den dort tlw. vorhandenen Stellplätzen und einen künftigen bedarfsgerechten Ausbau insbesondere des Heideweg planungsrechtlich zu sichern, werden zudem Teile des derzeitigen Hotelgrundstücks als „öffentliche Verkehrsfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dies sichert neben den derzeit faktisch im Straßenraum vorhandenen Stellplätzen eine Ausbaubreite des Heideweg mit einer Breite von 6,2 m.

Hinweis: Dies entspricht einer Verbreiterung des Heideweg um ca. 15 – 20 cm zu Lasten des Flurstücks 684. Dies ist auf Grund des Planungsmaßstabes von 1:500 in der Planzeichnung grafisch nicht eindeutig darstellbar (vgl. Abb. 10).

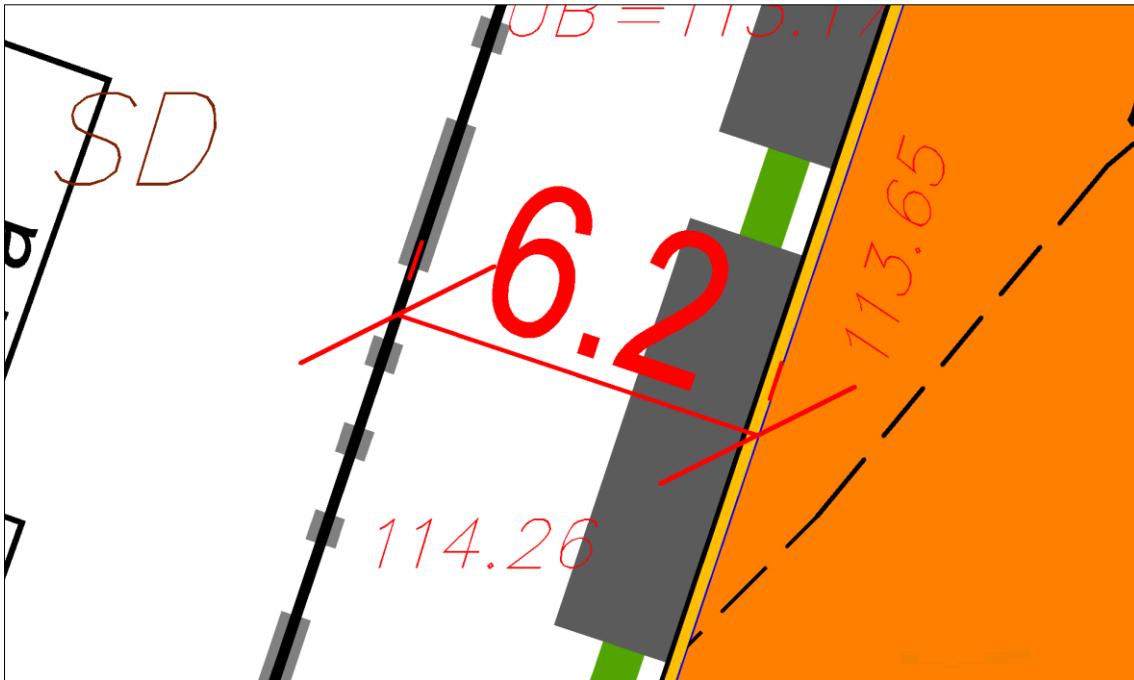


Abbildung 10: Verbreiterung des Heideweg auf 6,2 m (Straßenverkehrsfläche "neu" in gelb dargestellt).

6.5.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung sollten die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt und ggf. geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung eines leistungsfähigen und sicheren Verkehrsablaufs auf den umliegenden Straßen entwickelt werden.⁶

Zunächst wurde die heutige Situation im Untersuchungsgebiet verkehrstechnisch bewertet. In einem weiteren Schritt erfolgte eine Prognose des Verkehrsaufkommens aufgrund der zu erwartenden allgemeinen Verkehrsentwicklung und die Berechnung des durch das geplante Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Die zukünftige Situation mit der geänderten Verkehrsnachfrage wurde verkehrstechnisch untersucht, indem die Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs an den für das Untersuchungsgebiet relevanten Knotenpunkten berechnet und bewertet wurden.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch das geplante Bauvorhaben ist mit einem Mehrverkehrsaufkommen von insgesamt 158 Kfz/24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein Verkehrsaufkommen von 8 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von 3 Kfz/h erzeugt.
- Die Berechnungen für den Prognose-Planfall zeigen, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt KP 1 (Konrad-Adenauer-Straße / Bergstraße) jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden kann.
- Am Knotenpunkt KP 2 (Konrad-Adenauer-Straße / Im Bungert) kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen ebenfalls jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden.

⁶ Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Seniorenresidenz in Wachtberg – Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, Oktober 2025

- An beiden o.g. Knotenpunkten sind keine baulichen Veränderungen erforderlich.
- Die prognostizierten Belastungen der betrachteten Straßenabschnitte können in Anlehnung an die Angaben der RAS 06 als verträglich eingestuft werden.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens kann als gesichert eingestuft werden.

6.5.2 Erweiterte Verkehrstechnische Untersuchung

Um angesichts der im Bereich des Heidewegs bestehenden bewegten Topografie die Fußwegeverbindung sowohl für Bewohner, Besucher und Bedienstete als auch für Schüler und Anlieger zu verbessern, wurde die Möglichkeit einer Schaffung einer separierten Fußwegeanlage auf der Ostseite des Heidewegs zwischen Leyenkaulstraße und Am Mirgelberg/Konrad-Adenauer-Straße geprüft.

Im Rahmen einer ergänzenden verkehrstechnischen Untersuchung sollten die verkehrlichen Auswirkungen eines Betriebs der Straße Heideweg als Einbahnstraße (Planvariante 1 Fahrtrichtung Norden und Planvariante 2 Fahrtrichtung Süden) ermittelt und ggf. geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung eines leistungsfähigen und sicheren Verkehrsablaufs entwickelt werden.⁷

Dabei konnten die Grundlagenermittlung sowie die Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens aus der vorangegangenen Verkehrsuntersuchung zum B-Plan der Seniorenresidenz übernommen werden. Die in Zukunft (d.h. nach einer Realisierung der Seniorenresidenz) zu erwartende Situation bei einem Betrieb der Straße Heideweg als Einbahnstraße wurde verkehrstechnisch untersucht, indem die Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs an den für das Untersuchungsgebiet relevanten Knotenpunkten berechnet und bewertet wurden.

Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Durch das geplante Bauvorhaben ist mit einem Mehrverkehrsaufkommen von insgesamt 158 Kfz/24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein Verkehrsaufkommen von 8 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von 3 Kfz/h erzeugt.
- In der Planvariante 1 können die prognostizierten Verkehrsbelastungen an allen Knotenpunkten jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden. An allen betrachteten Knotenpunkten sind keine baulichen Veränderungen erforderlich. Die prognostizierten Belastungen der betrachteten Straßenabschnitte können in Anlehnung an die Angaben der RAS 06 als verträglich eingestuft werden.
- In der Planvariante 2 können die prognostizierten Verkehrsbelastungen ebenfalls an allen Knotenpunkten jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden. An allen betrachteten Knotenpunkten sind keine baulichen Veränderungen erforderlich. Die prognostizierten Belastungen der betrachteten Straßenabschnitte können in Anlehnung an die Angaben der RAS 06 als verträglich eingestuft werden.
- Die Prüfung der Varianten zeigt, dass hinsichtlich der Kriterien Kapazität und Qualität sowie der Eignung der Straßenräume zur Aufnahme des Mehrverkehrs beide Varianten leistungsfähig abgewickelt werden können. Durch die Schaffung eines Gehweges in beiden Varianten sind diese gleichermaßen positiv in Hinblick auf die

⁷ Erweiterte Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Seniorenresidenz in Wachtberg – Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, März 2026

Verkehrssicherheit zu bewerten. Durch den Betrieb der Straße Heideweg als Einbahnstraße entstehen in beiden Planvarianten Umwegfahrten für die Anwohner, die jedoch aufgrund der geringen Zeitverluste als verträglich zu bewerten sind. Hinsichtlich der Umwegfahrten ist die Variante 1 (Einbahnstraße Heideweg mit zulässiger Fahrtrichtung nach Norden) günstiger zu bewerten.

Insgesamt ist festzustellen, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen in beiden Planvarianten jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden kann. Obwohl beide Planvarianten grundsätzlich verkehrlich als verträglich zu bewerten sind, wird die Planvariante 1 (Einbahnstraße Heideweg mit zulässiger Fahrtrichtung nach Norden) aufgrund der günstigeren Verkehrsanbindung und der direkten Erreichbarkeit der Konrad-Adenauer-Straße empfohlen.

Dieses informelle Ergebnis hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es kann jedoch nachgewiesen werden, dass die Planung auch unter Berücksichtigung einer alternativen Verkehrsführung, die auch bestehende Mängel im Verkehrsnetz im Umfeld des Plangebietes optimiert, gesichert ist.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

6.6.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

Um eine Grundbegrünung des Plangebietes zu gewährleisten, ist innerhalb des Sondergebietes je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume dürfen hierauf angerechnet werden. Neben den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind so mind. 8 weitere Bäume im Plangebiet anzupflanzen.

Folgende Arten aus der „Gehölzliste für Wachtberg“ (Quelle: „Der naturnahe Schaugarten in Wachtberg“ – Agenda-Arbeitskreis „Naturnahe Gärten in Wachtberg“ und BUND, Kreisgruppe Bonn, 2019) werden empfohlen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Blüten-farbe	Blütezeit (Monat)	Bemerkung
Bäume					
Acer campestre ssp. campestre	Feld-Ahorn	15	u	5	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	25		4	D
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	20	u	3-4	F
Betula pendula	Hänge-, Sand-Birke	22		4-5	
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche	20	u	5-6	
Castanea sativa	Edel-, Ess-Kastanie	35		6-7	S
Fagus sylvatica	Rot-Buche	30	u	5	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	35	u	4-5	
Juglans regia ssp. regia	Echte Walnuss	15	u	5	K
Populus tremula	Espe, Zitter-Pappel	15		3-4	W
Prunus avium	Vogel-Kirsche	20		4-5	D
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	20		4-5	D
Quercus petraea	Trauben-Eiche	35	u	4-5	
Quercus robur	Stiel-Eiche	35	u	4-5	
Salix alba var. alba	Gewöhnliche Silber-Weide	20		4-5	F, D
Sorbus domestica	Speierling	15		5	
Tilia cordata	Winter-Linde	30		6-7	D
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	30		6-7	D

Im südlichen Bereich wird darüber hinaus ein Einzelbaum zum Anpflanzen räumlich festgesetzt, um hier in Verbindung mit dem vorhandenen Baumbestand und dem künftigen Eingangsbereich eine städtebauliche Betonung dieses Bereiches zu erzielen.

6.6.2 Bäume zum Erhalt

Innerhalb des Plangebietes finden sich einige wertvolle, gesunde Gehölze. Diese sind in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Während der Bauzeit sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen gemäß den einschlägigen DIN-Normen zu beachten.

6.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Auf dem Flurstück 459 ist im Ursprungsplan eine Fläche für Versorgungsanlage gem. § 9 (1) Nr. 12 mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen.

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

Hauptgebäude mit Flachdächern bzw. mit einer Dachneigung < 20° sind im obersten Geschoss flächig mindestens extensiv zu begrünen mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) und für Belichtungszwecke. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdecke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig, auch um gesetzliche Pflichten zur Errichtung von PV-Anlagen zu gewährleisten.

Mit dieser Festsetzung soll ein Beitrag zu einem gesunden Stadtklima und der ökologischen Vielfalt geleistet werden, da die Dächer als Lebensraum durch zahlreiche Arten der Flora und Fauna (z.B. Insekten) genutzt werden können und Aufheizungseffekten insbesondere in den Sommermonaten entgegenwirken. Gründächer können ebenso bautechnische Vorteile wie eine längere Lebensdauer von Dächern durch den Schutz der Dachabdichtung, eine verbesserte Wärmedämmung und damit geringere Energieverbräuche sowie eine Reduzierung bzw. zeitliche Verzögerung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser bewirken.

6.9 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) ist die konkrete Vorhabenplanung im Hinblick auf die Lage des geplanten Baukörpers dargestellt.

Festsetzungen zur inneren Gestaltung des Baukörpers werden hier nicht getroffen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erlangen nur in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 (1) BauGB Verbindlichkeit.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 89 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018).

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

7.1 Einfriedungen

Das Plangebiet ist durch die Lage in einem Straßendreieck geprägt und grenzt überwiegend an öffentliche Verkehrsflächen. Der Gestaltung des Übergangsraumes zwischen öffentlichen und privaten Flächen, die den wahrnehmbaren städtebaulichen Raum prägen, kommt daher eine besondere städtebauliche Bedeutung zur Ortsbildgestaltung zu. Daher werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen.

Danach dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten und sind als Schnitthecken mit standortheimischen Sträuchern, Holzlattenzaun, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen.

Die Begrenzung der Höhe erfolgt, um weiterhin Sichtbeziehungen zwischen Plangebiet und öffentlichem Raum zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden für Einfriedungen auch Sichtschutzelemente oder z.B. Stabgitterzäune mit eingeflochtenem Sichtschutzstreifen als Grundstückseinfriedung ausgeschlossen. Der Ausschluss von Sichtschutzzäunen gilt für die gesamte Grundstückseinfriedung- also auch zu privaten Nachbargrundstücken.

Bei Kombination von Schnithecke und Zaunelementen sind letztere stets auf der Innenseite oder innerhalb der Hecke anzulegen, um den öffentlichen Übergangsbereich nach Möglichkeit durch Grünstrukturen zu gestalten.

Die Zulässigkeit von Umfassungen und visuellen Abschirmungen innerhalb der Grundstücksflächen sind hiervon nicht betroffen, da diese für die Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der Verkehrsflächen nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen.

Als „standortheimische Sträucher“ sind solche Pflanzen zu verstehen, die in der Region als heimisch gelten und für den Standort hinsichtlich der dortigen Boden- und Klimaverhältnisse geeignet sind.

8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, gilt der Eingriff gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB findet somit keine Anwendung. Da für das Plangebiet zudem bereits ein Bebauungsplan mit einer zulässigen GRZ von ebenfalls 0,4 besteht, ergäbe sich hier auch bei Anwendung der Eingriffsregelung kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten vor (Natura 2000; gem. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB):

- Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt östlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 450 m (DE-5309-302 „Rodderberg“). Negative Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu diesem Gebiet nicht zu erkennen.
- Auch auf das rd. 4 km entfernte Vogelschutzgebiet „Kottenforst-Waldville“ (DE-5308-401) sind keine beeinträchtigenden Wirkungen erkennbar.

Die sonstigen wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

8.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

8.1.1 Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und kann in die vorhandenen verkehrlichen, technischen sowie sozialen Infrastrukturen eingebunden werden. Das Ortszentrum von Niederbachem als Nahversorgungsbereich ist fußläufig zu erreichen. Diese Wegeverbindung ist jedoch durch bewegtes Gelände (Steigung) im Verlauf des Heideweg geprägt. Weiterhin fehlt in diesem Abschnitt (Tempo 30-Zone) ein Fußweg.

Durch die Planung wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohn- und Pflegeplätzen für Senioren und pflegebedürftigen Menschen in der Gemeinde Wachtberg entsprochen, so dass die Planung insbesondere dieser Bevölkerungsgruppe zu Gute kommt.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm und ggf. Erschütterungen während der Bauphase auf. Diese Immissionen sind temporär und werden daher in Bezug auf angrenzende Wohnnutzungen als gering eingeschätzt. Gegenüber der bisherigen Hotelnutzung im Plangebiet ist mit einer Verringerung der planbedingten Verkehrserzeugung zu rechnen, so dass die Planung insgesamt nicht zu einer Erhöhung verkehrsbedingter Emissionen (z.B. Lärm, Schadstoffe) führt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Leben, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen ist nicht erkennbar.

8.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Die Sondergebietsfläche ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Es liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Wachtberg und hat keinen direkten Zugang zur freien Landschaft. Durch die umgebende Bebauung und die bisherige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist das Plangebiet insgesamt bereits stark anthropogen vorbelastet.

So sind im Plangebiet Brutvorkommen von typischen Offenlandarten aufgrund der isolierten Lage und dem damit fehlenden typischen Offenlandcharakter nicht zu erwarten. Darüber hinaus können sämtliche Gewässerarten und Arten der strukturreichen Kultur- und Auenlandschaften aufgrund abweichender Habitatansprüche ausgeschlossen werden.

Durch die Anlage von gärtnerisch gestalteten Außenwohnbereichen in den nicht überbauten Teilen des Sondergebietes werden sich neue Gebiete entwickeln, die als Brut- und Nahrungshabitat für weniger störepfindliche Kleinsäuger, Insekten und Vögel dienen können.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auch unter Aspekten der biologischen Vielfalt betrachtet als gering einzuschätzen.

8.1.3 Schutzgut Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Die Sondergebietsfläche ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Im Plangebiet befinden sich einige Bäume, die zum Erhalt festgesetzt werden. In der Vorhabenplanung sind die Anpflanzung von Bäumen und eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen vorgesehen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist auch unter Aspekten der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

8.1.4 Schutzgut Fläche (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren zu einem großen Teil versiegelt. Die Grundflächenzahl bleibt im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan gleich, sodass mit der Planung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Gemeinde Wachtberg mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen, so dass das Plangebiet sinnvoll zur Auslastung dieser vorhandenen Strukturen beitragen kann. Eine Inanspruchnahme am Siedlungsrand gelegener und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden.

Aufgrund der bereits integrierten Lage und vor dem Hintergrund der zu erreichenden Planungsziele der Innenentwicklung, ist eine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche nicht erkennbar.

8.1.5 Schutzgut Boden (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Der anstehende Boden im Plangebiet ist als „Pararendzina“ beschrieben. Der Boden ist als schutzwürdig eingestuft: „fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“. Für die Versickerung im Zwei-Meter-Raum ist der Boden „ungeeignet“. ⁸

⁸ Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50) mit Zusatzauswertungen, Krefeld, 2017

Die Veränderungen der Bodenoberfläche in den Bereichen, die erstmalig überbaut werden, sind als erheblich einzustufen.

In den zukünftig überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, LBodSchG NRW).

überwiegend verloren. Dadurch dass das Plangebiet bereits zu einem großen Teil bebaut ist, werden jedoch nur in geringfügigem Maße weitere Flächen versiegelt. In den übrigen Bereichen, die als Außenwohnbereiche und Freiflächen genutzt werden, bleiben die Bodenfunktionen überwiegend erhalten. Eine Bedeutung des Plangebietes für die landwirtschaftliche Erzeugung ist nicht gegeben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als gering bewertet, da die natürlichen Bodenhorizonte bereits zu einem großen Teil gestört und überbaut sind.

Verwendung von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bodenaushub zur Entsorgung

Im Rahmen der Baumaßnahme anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> BM 0 nach Ersatzbaustoffverordnung), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz (Tel. 02241/13-2759 oder -3163), abzustimmen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Bergbau

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Planbereich) liegt über zwei vormals verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldern. Die Eigentümerinnen der bereits erloschenen Bergwerksfelder sind nicht mehr erreichbar. Eventuelle Rechtsnachfolgerinnen der letzten Bergwerksfeldeigentümerinnen sind nicht bekannt.

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350

000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.

8.1.6 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Da das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt ist, wird die Grundwasserneubildungsrate durch die hier vorliegende Bauleitplanung nur geringfügig beeinflusst.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch in Bezug auf die Darstellungen der Starkregengefahrenkarte NRW finden sich hier keine Anhaltspunkte für eine besondere Gefahr der Überflutung bei Starkregenereignissen (Einstautiefen, Fließgeschwindigkeiten).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

8.1.7 Schutzgut Klima / Luft (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im kontinentalen Klimabereich. Der Raum Wachtberg weist als Teil des unteren Mittelrheingebietes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (ca. 11,7 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (816 mm/a) aus.⁹

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit anschließenden Gärten geprägt ist. Eine besondere klimatische Vorbelastung liegt nicht vor.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Luftleitbahnen (vgl. Interkommunales Klimaschutzkonzept zur Klimaanpassung in der Region Rhein-Voreifel (...), Handlungskarte Klimaanpassung). Eine künftige Begrünung der Dachflächen kann zu einer Minderung der Erhitzungseffekte und zu Kühleffekten durch Verdunstung beitragen.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme und der bereits bestehenden Bebauung keine signifikanten Veränderungen zu erwarten. Der Anteil versiegelbarer Flächen wird nicht verändert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich vorgeschrieben (gem. § 42a BauO NRW), so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Die Begrünung der Dachflächen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wirken sich durch die Pufferwirkungen (Wasser, Temperatur) günstig auf das Mikroklima aus.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

8.1.8 Schutzgut Landschaft (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Die das Plangebiet umgebenden Flächen werden vorrangig durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit daran anschließenden Gärten geprägt.

⁹ Klimaatlas NRW, Klimanormalperiode Zeitraum 1991-2020, abgerufen am 06.05.2024

Die Sondergebietsfläche ist bereits mit vergleichbaren Gebäuden (Hotel) bestanden. Die Lage der Neubebauung auf dem Grundstück orientiert sich am jetzigen Bestand, wobei in Bezug auf die zulässige Höhe die Anzahl der Vollgeschosse um zwei reduziert wird. Dafür wird die Geschossflächenzahl minimal um 0,1 angehoben.

Durch die Reduzierung der Geschossigkeit wird ein signifikanter Höhenunterschied gegenüber der umgebenden Bebauung vermieden und gegenüber der vorhandenen Bebauung im Plangebiet reduziert. Mit den neu entstehenden gartenartigen Außenwohnbereichen sowie dem Erhalt ortsbildprägender Einzelbäume mit ergänzender Einzelbaumpflanzung im Eingangsbereich, kann eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft ist nicht erkennbar.

8.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Bodendenkmäler gem. § 2 (5) DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 (2) DSchG NRW sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Fern- oder Sichtbeziehungen zu anderen, außerhalb des Plangebietes liegenden Denkmälern werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Dennoch kann ein Vorkommen von archäologischen Funden oder Befunden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch die Regelungen des DSchG NRW (Meldepflicht) können ggf. auftretende Funde oder Befunde geborgen oder gesichert werden.

Bei Gewährleistung der Sicherung von archäologischen Funden oder Befunden werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.

8.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den in § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB genannten und im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

8.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen. Dazu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.¹⁰

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu folgendem Ergebnis:

„Es wurden die im Messtischblatt 5308-4, Bonn- Bad Godesberg, aufgeführten geschützten Arten hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens „Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“- 5. Änderung bewertet.

Es lassen sich nahezu alle der im MTB 5308-4 aufgeführten Arten aufgrund abweichender Habitatansprüche für Brut- oder Vermehrungsstätten im Bereich des Plangebietes ausschließen.

Eine Nutzung der Schuppen und der Gartenbereiche durch gebüschbewohnende Arten kann nicht ausgeschlossen werden, so dass die Freimachung außerhalb

¹⁰ Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – o.9 stadtplanung, Minden, 26.05.2025

der Balz- und Brutzeiten (März bis August) durchzuführen sind (s. Vermeidungsmaßnahme 1).

Für die Artengruppe der Fledermäuse kann für gebäudebewohnende Arten eine Betroffenheit nicht vollständig ausgeschlossen werden, da an den aufstehenden Gebäuden Spalten und Hohlräume hinter den Fassadenverkleidungen und Öffnungen zu dem Dachboden unter dem Satteldach des Hauptgebäudes nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Als Vermeidungsmaßnahme sind daher diese Bereiche vor Beginn der Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person zu kontrollieren (s. Vermeidungsmaßnahme 2).

Die im Plangebiet vorhandenen größeren Bäume, die potenziell auch Spalten oder Höhlen ausbilden können, bleiben erhalten. Die damit verbundenen Lebensraumpotentiale werden daher nicht eingeschränkt.

Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes werden sich durch die geplante Neubebauung nicht wesentlich verändern, so dass sich das Lebensraumpotential nicht wesentlich verändert. Die Beeinträchtigungen sind zeitlich auf die Abbruch- und Bauphase begrenzt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch das geplante Vorhaben ist für keine der für diesen Bereich relevanten geschützten Arten oder sonstige Arten erkennbar.

Eine vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe 2) ist bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für keine der betrachteten Arten erforderlich.

Zu berücksichtigen sind allgemeine artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Bauzeitbeginn, Beleuchtung).“

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 ÖPNV

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Niederbachem Feuerwehr“ und „Niederbachem Post“ sind jeweils ca. 350 m entfernt und liegen an der Konrad-Adenauer-Straße, wo die Linie 857 verkehrt. Die Linie verkehrt zwischen Meckenheim und Bad Godesberg.

Beide Haltestellen sowie die Zuwegung im Ortsteilzentrum und zur Haltestelle Post sind barrierefrei ausgebaut. Die vorgeschlagene Verkehrsplanung kann zu einer weiteren Verbesserung der Zuwegung beitragen.

9.2 Nahversorgung

Das Nahversorgungszentrum Niederbachem u.a. mit Apotheke und Ärzten sowie Bäcker und Kulturzentrum ist fußläufig zu erreichen.

9.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Schmutz- und Niederschlagswasser kann wie bisher über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen abgeleitet werden. Auf Ebene der Objektplanung können Rückhalteeinrichtungen mit gedrosselter Ableitung insbesondere des Niederschlagswassers erforderlich werden.

9.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen (regelmäßige Müllabfuhr) wird durch das kommunale Entsorgungsunternehmen (Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH RSAG) gewährleistet. Im Rahmen einer gewerblichen Nutzung anfallende Abfälle sind wiederzuverwerten oder fachgerecht zu entsorgen.

9.5 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den örtlichen Energieversorger bereitgestellt.

9.6 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die in den umgebenden Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen angeschlossen werden.

Für das B-Plan-Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96m³/h über einen Zeitraum von 2 h gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen.

10 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand	Planung
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.951 m ²	0 m ²
Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeheim	0 m ²	6.852 m ²
Fläche für Versorgungslagen	42 m ²	42 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	0 m ²	99 m ²
Plangebiet gesamt	6.993 m²	6.993 m²

11 HINWEISE

11.1 Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§§ 15 und 16 DSchG).

11.2 Kampfmittel

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen.

11.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um Brutverluste durch störungsbedingte Aufgabe des Geleges von im Umfeld des Plangebietes brütenden Arten zu vermeiden, sollte das Räumen des Baufeldes und der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist der Bereich des Satteldaches auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu prüfen. Hierfür ist eine Bauteilöffnung und Untersuchung, z.B. Bohrung und Prüfung mit Endoskopkamera, vorzunehmen. Die Untersuchung der Räume hinter der Fassadenverkleidung kann ebenfalls endoskopisch vorgenommen werden.

Um die Auswirkungen der Beleuchtung im Plangebiet auf nachtaktive Arten (Fledermäuse, Eulen, Insekten) zu minimieren, sind Lichtquellen im Plangebiet auf das zwingend erforderliche Maß zu reduzieren.

Zu berücksichtigen ist:

- Anpassung der spektralen Zusammensetzung des Lichtes an den ökologischen Kontext (Lichtquellen mit hohem Rotanteil wählen, Farbtemperatur max. 3000 Kelvin, Insektenfreundlich).
- Verwendung geschlossener und nur nach unten gerichteter Leuchten (gerichtetes Licht).
- Beschränkung der Beleuchtungsdauer auf das zwingend notwendige Maß (Teilnachtschaltung).
- Reduzierung der Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß.

Große Glasfronten sollten zur Vermeidung von Vogelschlag mit entspiegelten mit einem Außenreflektionsgrad von max. 15 % versehenen Gläsern ausgestattet werden, insbesondere wenn eine Durchsicht durch das Gebäude gegeben ist (z.B. Eckfenster) oder wenn sich Gehölze etc. spiegeln und somit einen Lebensraum suggeriert wird. Durch die Verwendung von geprüften Mustern für Fenster und Fassaden der Kategorie A (hoch wirksam) kann das Vogelschlagrisiko an größeren Glasflächen minimiert werden ohne die Durchsicht zu trüben.

11.4 Bodenaushub zur Entsorgung

Im Rahmen der Baumaßnahme anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> BM 0 nach Ersatzbaustoffverordnung), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz (Tel. 02241/13-2759 oder -3163), abzustimmen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Dazu ist

die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

11.5 Durchführungsvertrag

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB verpflichtet.

Innerhalb des Durchführungsvertrages können darüber hinaus vertragliche Vereinbarungen zur Außengestaltung des Gebäudes (z.B. Farb- und Fassadenkonzept) getroffen werden, die über den Regelungsgehalt und Regelungsmaßstab des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinausgehen.

12 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinde Wachtberg entstehen keine Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die dort getroffenen Festsetzungen nur in Verbindung mit einem entsprechenden Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 BauGB verbindlich, in dem sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Wachtberg zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Minden, 27.05.2026

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung wurden folgende gutachterliche Untersuchungen erstellt:

- Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – o.9 stadtplanung, Minden, 26.05.2025
- Betrachtung zu den Einflüssen von Starkregen auf das Projektgebiet Wachtberg-Niederbachem (Heideweg 17) sowie zum Starkregenvorsorgekonzept – WMT-Landfill-Biogas-Services GmbH, Viersen, 29.07.2024
- Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Neubau einer Seniorenresidenz im Heideweg in 53343 Wachtberg – AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover, 11.10.2024
- Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Seniorenresidenz in Wachtberg – Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, Oktober 2025

- Erweiterte Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Seniorenresidenz in Wachtberg – Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, März 2026
- Baugrunduntersuchung für den Neubau einer Seniorenresidenz in Wachtberg – Geo Ingenieure und Consulting, Göttingen, 13.12.2022

Die Gutachten sind bei der Gemeinde Wachtberg, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg zu den Dienststunden einsehbar.