



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 86 „Oberbantenberg- Auf der nassen Höhe“

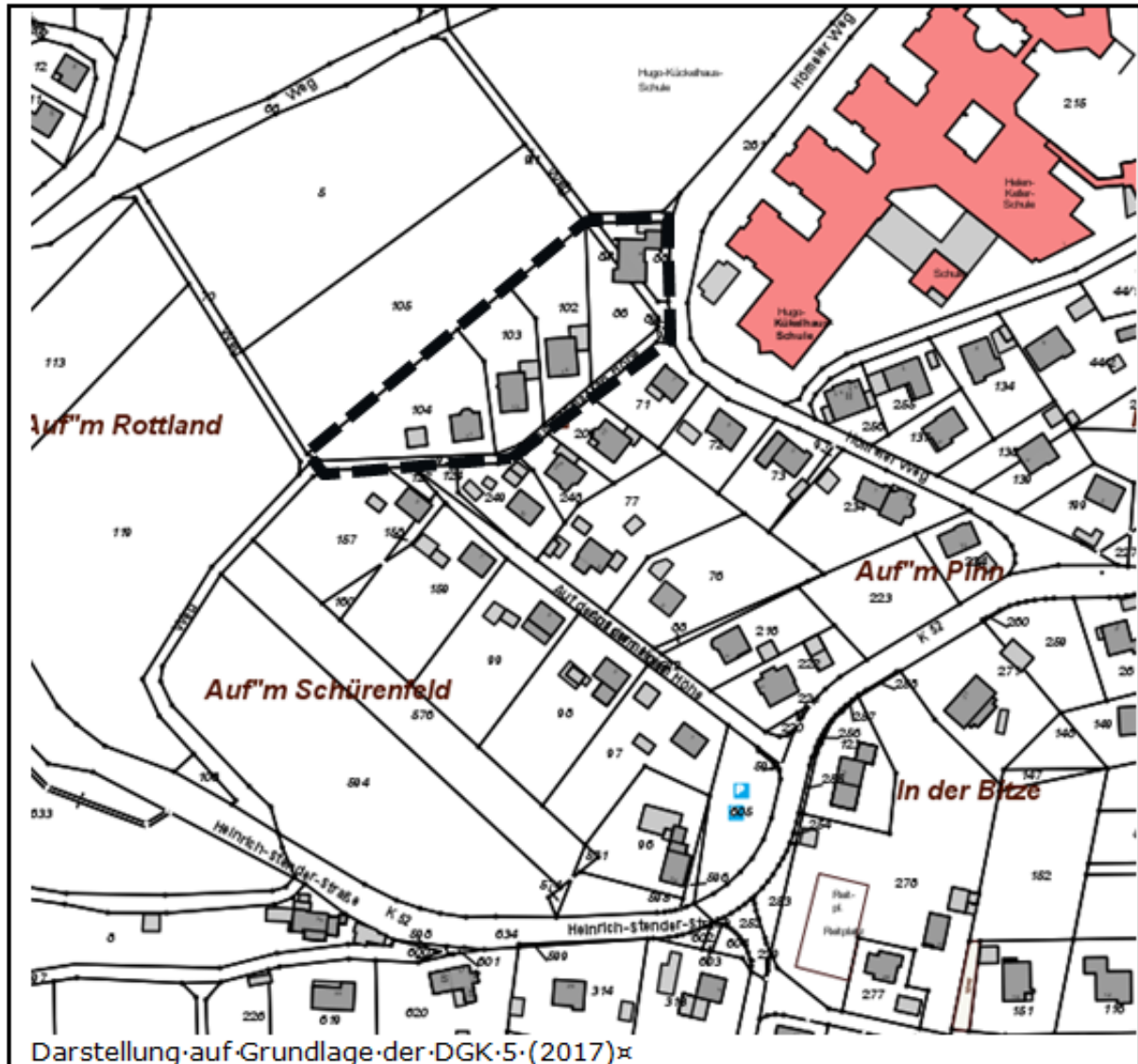
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand: Satzungsbeschluss

Stadt Wiehl
Der Bürgermeister
Fachbereich 6 „Stadtentwicklung und Bauen“

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Wiehler Ortsteils Oberbantenberg.



Im Westen grenzt er an das Schulgelände von Hugo - Kückelhaus – und Helen-Keller – Schule, im Süden an Wohnbebauung. Im Norden und Westen des Plangebiets befindet sich landwirtschaftlich genutzte Freifläche und Grünland.

Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag eines Anwohners auf Aufstellung eines Bebauungsplans, um auf seinem Grundstück „Auf der nassen Höhe“ Nr. 11 ein weiteres Wohnhaus errichten zu können.

Das Plangebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen, Vorhaben müssen sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die

Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die vorhandenen Gebäude „Auf der nassen Höhe“ Nr. 11, 13 und 15 bilden jedoch eine faktische hintere Baugrenze, die ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück Nr. 11 nicht zulässt.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 86 ist die Schaffung einer weiteren Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück „Auf der nassen Höhe“ Nr. 11 sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung als sinnvolle Nachverdichtungsmaßnahme am Ortsrand von Oberbantenberg.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt, kann er gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes.

Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Übergeordnete Planungen

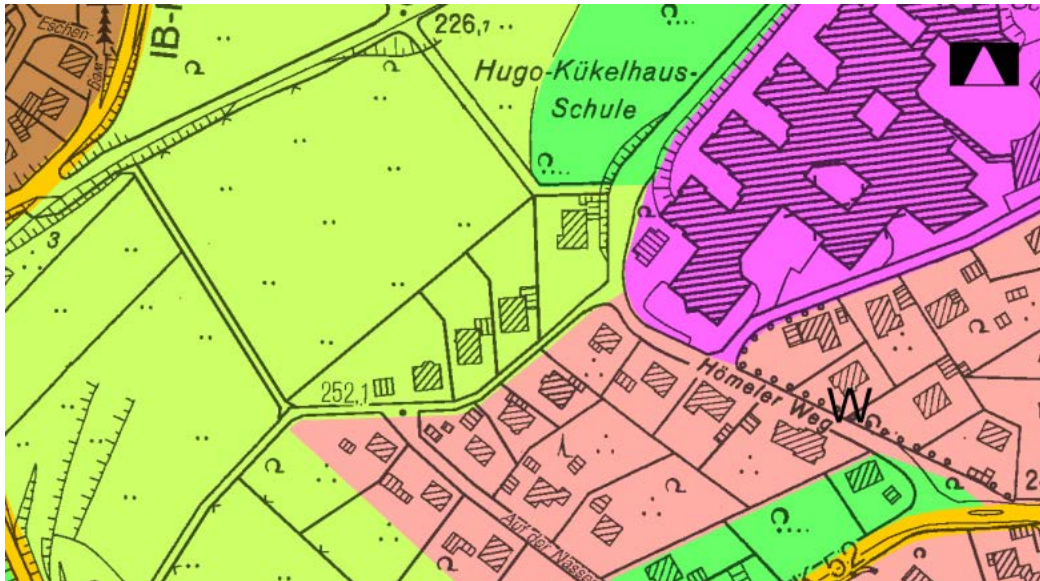
Regionalplan:

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt, der unmittelbar an den ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) grenzt.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

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. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Es handelt sich hierbei um eine sinnvolle Ergänzung einer bereits vorhandenen Bebauung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Satzung gem. § 34 BauGB

Das Plangebiet war bisher Bestandteil einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB. Auf Grundlage der Satzung war die zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück „Auf der nassen Höhe“ Nr. 11 aufgrund des Einfügebotes nicht zulässig. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans findet die Satzung zur Ortslagenabgrenzung „Oberbantenberg“ keine Anwendung.

Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet umfasst die Bebauung nördlich der Straße „Auf der nassen Höhe“ sowie das Gebäude Hömeler Weg 9. Es handelt sich um einen durch Wohnbebauung geprägten Bereich mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern, der sich auch weiter südlich anschließt. Im Osten befindet sich das Schulgelände. Das Plangebiet bildet in diesem Bereich den Ortsrand von Oberbantenberg. Entlang den hinteren Grundstücksgrenzen weisen die Grundstücke überwiegend einen 6 m breiten Pflanzstreifen auf.



Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet entsprechend der tatsächlichen und angestrebten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden aus dem Nutzungskatalog der ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sie in dieser Ortsrandlage von Oberbantenberg städtebaulich nicht sinnvoll sind.

Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wurde eine I – geschossige Bebauung. Dies entspricht dem Bestand. Neubauten und mögliche Anbauten sollen sich in das vorhandene Höhengefüge einfügen. Die Grundflächenzahl wurden entsprechend der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl mit 0,6 entspricht der gewünschten Ausnutzung bei der festgesetzten Eingeschossigkeit.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass entsprechend der Zielsetzung dieses Bebauungsplans ein zusätzliches Gebäude auf dem Flurstück 104 möglich wird und die übrige vorhandene Bebauung gartenseitig eine Erweiterungsmöglichkeit erhält. Ein zusätzliches Gebäude ist ebenfalls auf dem Grundstück Hömeler Weg 9

möglich. Dies war jedoch auch schon vor Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB möglich.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern befindet sich überwiegend eine 6 m breite Pflanzfläche. Diese wurde als Ausgleich für die hier bereits entstandene Bebauung im Zuge der Satzung nach § 34 BauGB als Ausgleich festgesetzt. Diese Anpflanzung soll durch diese entsprechende Festsetzung auch im Bebauungsplan gesichert werden.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Straße „Auf der nassen Höhe“. Durch diese geringfügige Erweiterung der Ausnutzungsmöglichkeit bereits vorhandener Baugrundstücke ist eine spürbare Änderung des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das vorhandene Kanalsystem ist für die bestehende Bebauung vorhanden und für die zusätzlich möglichen Wohngebäude herstellbar.

Löschwasser

Im betreffenden Bereich kann eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplans vollständig anthropogen überprägt. Die im Plangebiet durch den Bebauungsplan möglichen zusätzlichen überbaubaren Flächen sind bisher entweder intensiv gärtnerisch genutzt oder durch zulässigerweise errichtete Nebengebäude überbaut. Die vorhandene 6 m breite Anpflanzung zur freien Landschaft hin, wird durch eine entsprechende Festsetzung auch zukünftig in ihrem Bestand gesichert.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist somit nicht gegeben. Insbesondere im Bereich der möglichen zusätzlichen Gebäude liegt kein Eingriff vor: Ein zusätzliches Wohnhaus auf dem Grundstück „Auf der nassen Höhe“ Nr. 11 kann nur dort errichtet werden, wo sich schon heute zwei größere Nebengebäude befinden. Die zusätzlich mögliche Bebauung auf dem Grundstück Hömeler Weg Nr. 9 war schon vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist somit gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Artenschutz

Das Plangebiet umfasst eine bereits bebaute Fläche mit intensiv genutzten Hausgärten. Der Bebauungsplan soll im Rahmen der Innenentwicklung eine Nachverdichtung ermöglichen. Sensible Biotope oder Habitate sind dadurch nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im Quadrant 2, Messtischblatt 5011 „Wiehl“, des Naturschutzfachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW. Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtyps „Garten“, der geringen Flächengröße der Plangebiets sowie der intensiv genutzten Gartenflächen ist vermutlich nur die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die hier flächendeckend vorkommt als planungsrelevante Art im Geltungsbereich anzunehmen. Eine Beeinträchtigung des Lebensraums Garten ist durch die Nachverdichtungspotentiale, die der Bebauungsplan ermöglicht, nicht gegeben. Die 6m breite Hecke zur freien Landschaft wird durch entsprechende Festsetzungen auch zukünftig planungsrechtlich gesichert.

Denkmalschutz

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

Bergbau

Das Plangebiet liegt über zwei bereits erloschenen Bergwerksfeldern, die auf Eisen- und Manganerz, bzw. auf Blei- und Kupfererz verliehen wurden. Bergbauliche Einwirkungen (Senkungen, Setzungen, Tagesbruch) sind danach nicht auszuschließen. Obwohl das Plangebiet weitgehend bebaut ist, wird bei Baumaßnahmen die Einschaltung eines Sachverständigen empfohlen.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Oberbantenberg – Auf der nassen Höhe“ ist auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 11.02.2016 aufgestellt worden.

In der Zeit vom 22.03.2017 bis zum 05.04.2017 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Oberbantenberg – Auf der nassen Höhe“ hat mit Begründung vom 22.06.2017 bis 28.07.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 10.06.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.05.2016 an der Planung beteiligt.

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 den Bebauungsplan Nr. 86 „Oberbantenberg – Auf der nassen Höhe“ als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan beizufügen.

Wiehl, den 20.11.2017

gez.

- Ulrich Stücker –