



## **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum**

# **Bebauungsplan Nr. 97 „Drabenderhöhe – Klausenburger Gasse“**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)**

## 1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Wiehler Ortsteils Drabenderhöhe.



Es handelt sich um einen Teil des Flurstücks 430, Flur 25 in der Gemarkung Drabenderhöhe sowie um einen Teil der bisherigen Straßenparzelle 353, Flur 25 Gemarkung Drabenderhöhe. Durch Grundstücksneuordnung soll hier ein weiterer Bauplatz entstehen. Das Grundstück liegt am Rande eines bestehenden Einfamilienhausgebiets im Einmündungsbereich der Repser Gasse in die Klausenburger Gasse. Im Nordosten erfolgt die Anbindung an die Drabenderhöher Straße. Das Grundstück bildet gemeinsam mit den südwestlich angrenzenden Grundstücken den südöstlichen Ortsrand von Drabenderhöhe.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Wiehl. Es liegt bisher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 a „Drabenderhöhe Süd“ und ist dort als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbe-

stimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Eine Parkanlage in dieser Lage und Größenordnung macht städtebaulich wenig Sinn - entsprechend wurde die Fläche als Parkanlage nie hergestellt. Seit Jahren gibt es einen Gestattungsvertrag mit einem Anwohner, der diese Fläche als Gartenfläche nutzt. Da die Fläche unmittelbar am Rande eines Einfamilienhausgebiets liegt, eignet sie sich hervorragend für eine Maßnahme der Nachverdichtung.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

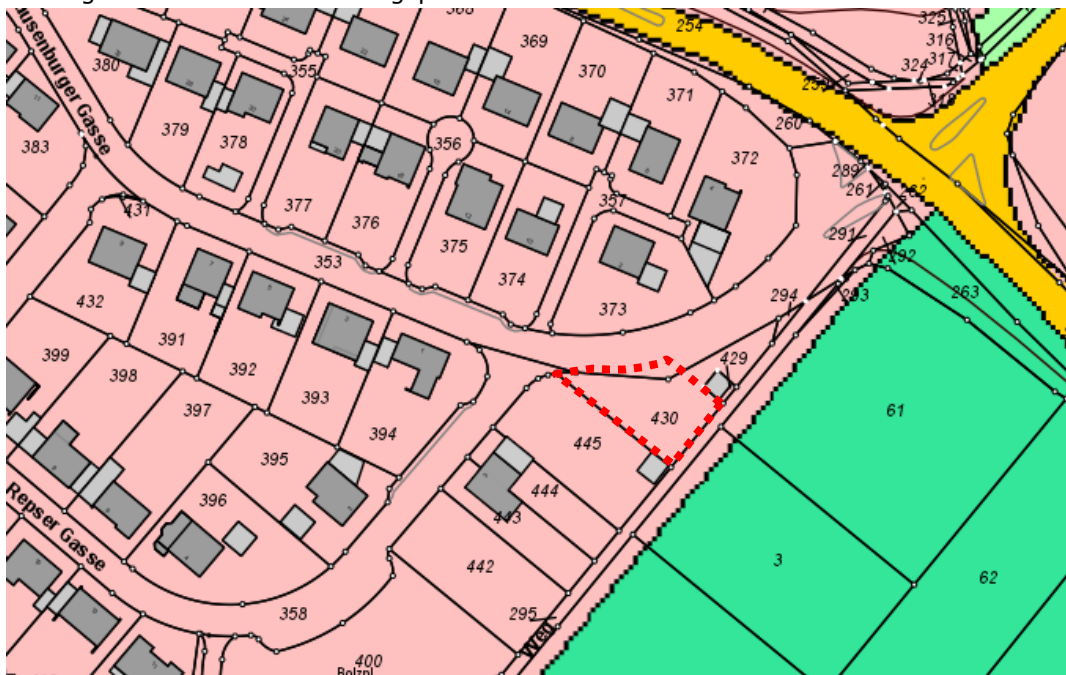
### 3. Übergeordnete Planungen

#### **Regionalplan:**

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

#### **Flächennutzungsplan:**

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Bebauungsplan Nr. 19 a**

Das Plangebiet liegt bisher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19a „Drabenderhöhe Süd“ aus dem Jahr 1977 und ist dort gem. § 9 (1) Nr. 15 als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die angrenzenden Wohngebiete sind als Kleinsiedlungsgebiete festgesetzt. Die Klausenburger Gasse sowie die Repser Gasse sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19a

## **4. Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes**

Das Plangebiet liegt am Rand eines Einfamilienhausgebiets am südöstlichen Ende von Drabenderhöhe. Im Norden und Westen schließt sich die Ortslage von Drabenderhöhe an. Das Zentrum am Siebenbürger Platz liegt mit ca. 670 m Entfernung noch in fußläufiger Erreichbarkeit. Im Süden grenzt das Waldgebiet „Betzrude“ an das Plangebiet.

Das heutige Flurstück 430 umschließt von drei Seiten ein Grundstück mit Trafohäuschen der Rhein-Sieg-Netz GmbH. Nordöstlich des Grundstücks der Rhein-Sieg-Netz GmbH verläuft das Flurstück in einem spitzen, unbebaubaren Winkel.



Darüber hinaus ist der Grenzverlauf zwischen Flurstück und Straßenparzelle nicht identisch mit dem tatsächlichen Straßenverlauf (siehe Luftbild). Die Flurstücke werden deshalb entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan neu geordnet und entsprechen neu vermessen. So entsteht ein neuer Bauplatz mit einem sinnvollen Zuschnitt.



## 5. Begründung der Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet entsprechend der tatsächlichen und angestrebten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet soll nicht übernommen werden, da die im Hauptzweck der Gebietskategorie vorgesehenen Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen heute an dieser Stelle nicht mehr realistisch und zeitgemäß sind.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wurde eine II – geschossige Bebauung. Dies entspricht der festgesetzten Geschossigkeit aus dem Bebauungsplan Nr. 19 a. Neubauten und mögliche Anbauten sollen sich in das vorhandene Höhengefüge einfügen. Die Grundflächenzahl wurden entsprechend der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wurde durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstücks als im angrenzenden Bebauungsplangebiet ermöglicht.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Klausenburger Gasse. Durch eine zusätzliche überbaubare Fläche ist eine spürbare Änderung des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

### **Ver- und Entsorgung**

Kanal und Wasserleitungen liegen im Kreuzungsbereich Repser Gasse/Klausenburger Gasse. Die direkte Anbindung der technischen Infrastruktur an das Baugrundstück ist jedoch mit überschaubarem Aufwand herzustellen. Der Anschluss an das vorhandene Kanalsystem ist für ein zusätzliches Wohngebäude herstellbar.

### **Löschwasser**

Im betreffenden Bereich kann eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

## **7. Eingriff in Natur und Landschaft**

Gemäß § 13 a (2) Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S.6 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt und sind damit nicht auszugleichen.

### **Artenschutz**

Das Plangebiet umfasst eine rund 640 m<sup>2</sup> große Fläche im Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung mit intensiv genutzten Hausgärten und einer Waldfläche. Der Bebauungsplan soll im Rahmen der Innenentwicklung eine Nachverdichtung ermöglichen. Die Fläche wird heute als Garten genutzt.

Das Plangebiet befindet sich im Quadrant 4, Messtischblatt 5010 „Engelskirchen“ des Naturschutzfachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

### Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 5010

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	Gaert
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
<b>Säugetiere</b>					
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G		Na
<b>Vögel</b>					
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.		(FoRu), (Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓		Na
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.		FoRu!, Na
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.		Na
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na
<b>Amphibien</b>					
Triturus cristatus	Kammolch	Nachweis ab 2000 vorhanden	U		(Ru)

Aufgrund der geringen Flächengröße des zusätzlichen Bauplatzes, den der Bebauungsplan ermöglicht und der zahlreichen Ausweichmöglichkeiten in vergleichbaren Lebensräumen in direkter Umgebung ist eine Beeinträchtigung des Lebensraums Garten nicht gegeben. Voraussetzung ist die zeitliche Beschränkung der Fällmaßnahmen und Baufeldräumung auf Mitte November bis Ende Februar - außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln.

## 8. 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 zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## **9. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Drabenderhöhe – Klausenburger Gasse“ ist auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 28.03.2019 aufgestellt worden.

In der Zeit vom 15.04.2019 bis zum 30.04.2019 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Drabenderhöhe – Klausenburger Gasse“ hat mit Begründung vom 24.07.2019 bis 30.08.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 13.07.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2019 an der Planung beteiligt.

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 den Bebauungsplan Nr. 97 „Drabenderhöhe – Klausenburger Gasse“ als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan beizufügen.

Wiehl, den 02.10.2019

Ulrich Stücker, Bürgermeister