



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

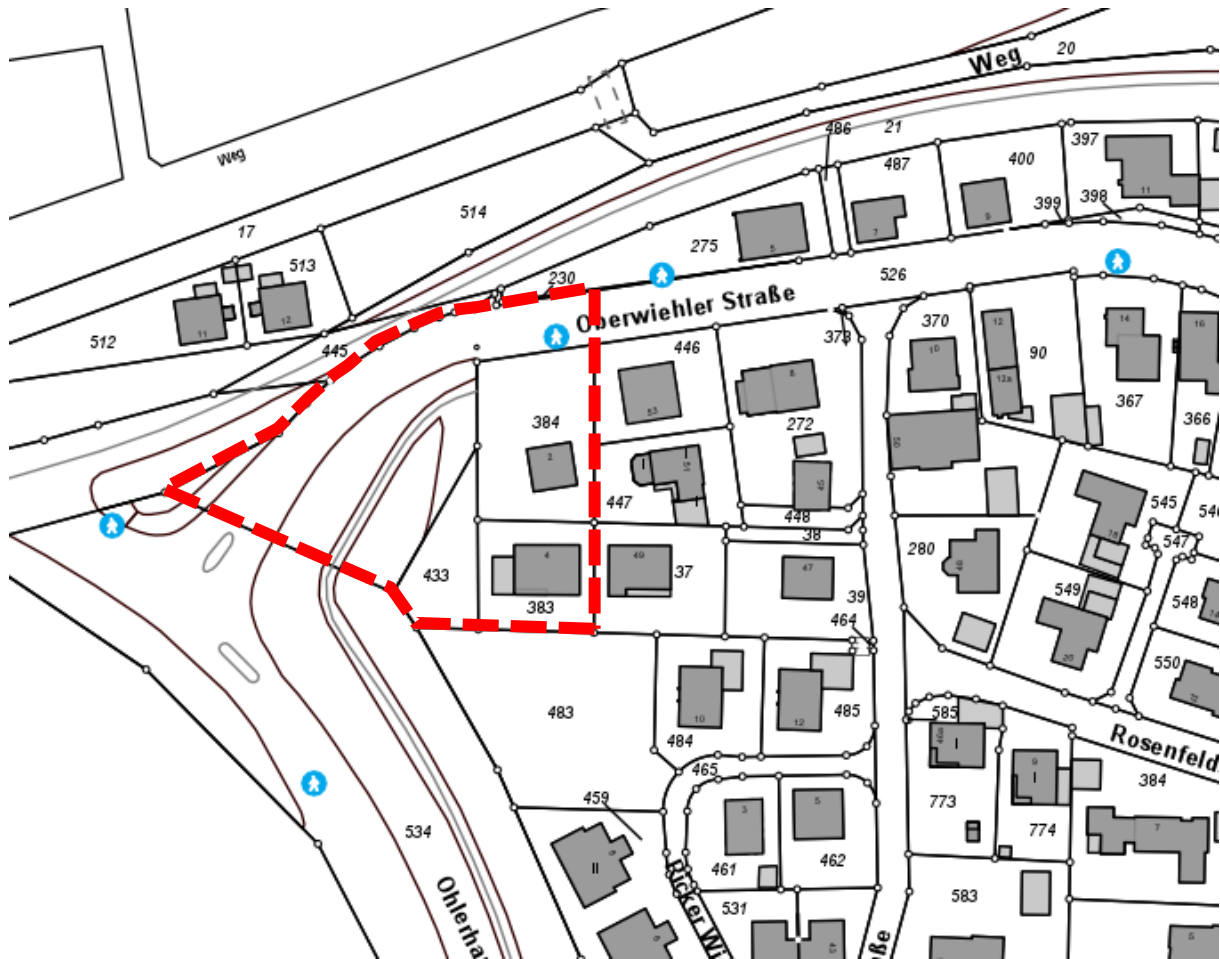
Bebauungsplan Nr. 95 „Oberwiehler Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stadt Wiehl
Der Bürgermeister
Fachbereich 6 „Stadtentwicklung und Bauen“

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Wiehler Ortsteils Oberwiehl.



Das Plangebiet befindet sich im Einmündungsbereich der Oberwiehler Straße in den Ohlerhammer. Im Norden befindet sich die Bahntrasse der Wiehltalbahn, im Osten grenzt Wohnnutzung an den Geltungsbereich, im Südwesten schließt sich das Firmengelände der Bergischen Achsenfabrik (BPW) sowie das Wiehler Zentrum an.

2. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag der Eigentümer des Wohnhauses Oberwiehler Straße 4 auf Ausweisung einer weiteren überbaubaren Fläche im jetzigen Gartenbereich des Grundstücks. Die Bewohner möchten dort ein seniorengerechtes Wohnhaus errichten und Ihr jetziges Wohngebäude der Familie des Enkelkinds überlassen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 20 „Wiehl-Ohlerhammer und Umgebung“ aus dem Jahr 1989.

Die Gartenfläche des jetzigen Wohngebäudes Oberwiehler Straße Nr. 4 ist im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 95 ist die Schaffung einer weiteren Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück als sinnvolle Maßnahme der Nachverdichtung.

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.

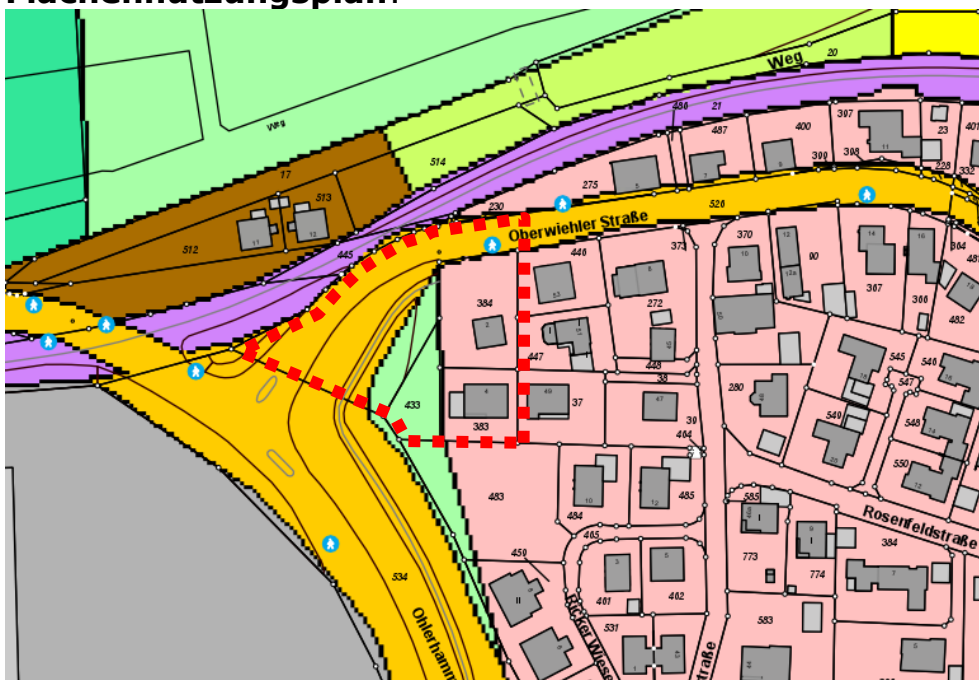
Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan:

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

Flächennutzungsplan:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet z.T. als „Grünfläche“, z.T. als Verkehrsfläche und z.T. als Wohnbaufläche 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.

Bebauungsplan Nr. 20

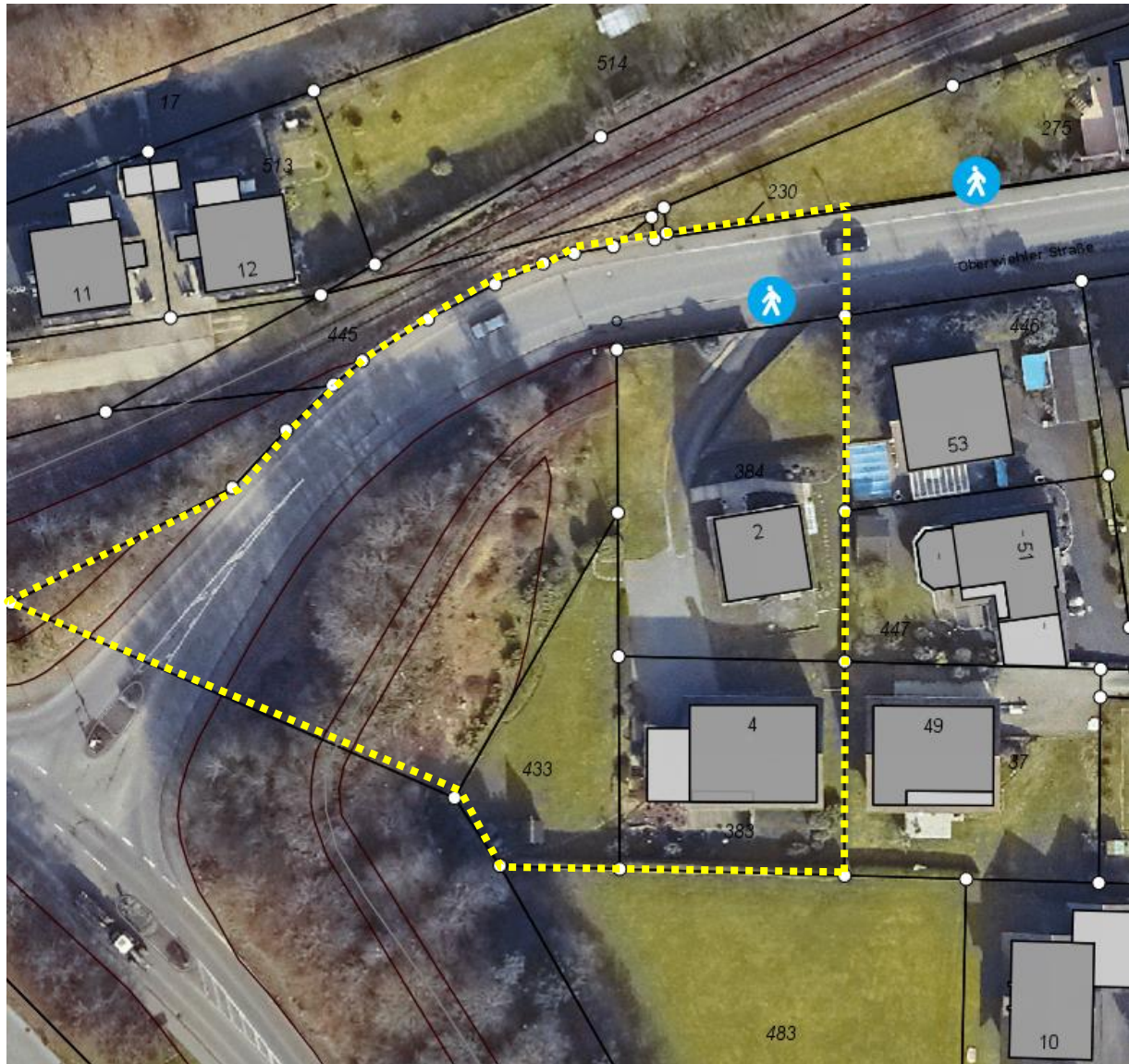
Das Plangebiet liegt bisher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 20 „Wiehl Ohlerhammer“. Die bestehenden Wohngebäude liegen in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet. Die Oberwiehler Straße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Bereich zwischen Wohngebiet und Oberwiehler Straße ist als Grünfläche festgesetzt und zum Teil mit der Festsetzung als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzwall überlagert.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 20

Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet liegt im Einmündungsbereich der Oberwiehler Straße in die Straße „Ohlerhammer“. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Gebäude Oberwiehler Straße 2 und 4. Das Plangebiet ist geprägt durch den intensiv begrünten Lärmschutzwall, der die Gebäude vom Einmündungsbereich an der Straße „Ohlerhammer“ abschirmt.



Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet entsprechend der tatsächlichen und angestrebten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wurde eine I - geschossige Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht dem Bestand und der festgesetzten Geschossigkeit aus dem Bebauungsplan Nr. 20. 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 0,6 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.

Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der vorhandene Lärmschutzwall zur Oberwiehler Straße und zur Straße „Ohlerhammer“ wurde entsprechend dem Bestand als Grünfläche und als Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Bepflanzung des vorhandenen Lärmschutzwalls durch Sträucher und Gehölze soll erhalten werden und wurde deshalb mit einer Pflanzbindung belegt.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Oberwiehler Straße. Durch eine zusätzliche überbaubare Fläche ist eine spürbare Änderung des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten. Die neu festgesetzte Baufläche muss über das Grundstück Oberwiehler Straße 2 an die Oberwiehler Straße angebunden werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Zufahrt über eine Baulast zu sichern.

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das vorhandene Kanalsystem ist für die bestehende Bebauung vorhanden und für ein zusätzliches 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 mögliche zusätzliche überbaubare Fläche ist als Rasenfläche schon heute intensiv genutzt. Im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan ist diese Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist somit nicht gegeben.

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 3, Messtischblatt 5011 „Wiehl“ des Naturschutzfachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW. Aufgrund der geringen Flächengröße des zusätzlichen Bauplatzes, den der Bebauungsplan ermöglicht, ist eine Beeinträchtigung des Lebensraums Garten nicht gegeben.

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.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Oberwiehler Straße“ ist auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 06.12.2018 aufgestellt worden.

In der Zeit vom 21.01.2019 bis zum 04.02.2019 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Oberwiehler Straße“ hat mit Begründung vom 15.04.2019 bis 17.05.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 06.04.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.04.2019 an der Planung beteiligt.

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 den Bebauungsplan Nr. 95 „Oberwiehler Straße“ als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan beizufügen.

Wiehl, den 02.07.2019

Ulrich Stücker, Bürgermeister