



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 98 „Drabenderhöhe – Marienfelder Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Wiehler Ortsteil Drabenderhöhe.



Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 118, Flur 28 in der Gemarkung Drabenderhöhe sowie einen Teil der Zeitstraße aus dem Flurstück 127, Flur 28 Gemarkung Drabenderhöhe. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Drabenderhöhe und ist umgeben von Bebauung. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Marienfelder Straße.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Grundstück ist eine innerstädtische Baulücke und liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung Nr. 6 „Drabenderhöhe“ gem. § 34 BauGB.

Auch ohne Aufstellung dieses Bebauungsplans ist hier eine Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich. Da das Grundstück über die Marienfelder Straße erschlossen ist, erfordert das Einfügungsgebot eine Anpassung an die vorhandene Bebauung entlang der Marienfelder Straße. Damit wäre nur ein kleiner Teil des über 1700 m² großen Grundstücks bebaubar, der zudem aufgrund der Höhenentwicklung auf dem Grundstück kaum zu erschließen wäre.

Im Hinblick auf die Maßgabe der Baugesetzbuchs, möglichst flächensparend zu bauen und die Innenentwicklung zu fördern, soll hier durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Drabenderhöhe-Marienfelder Straße“ eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden, als dies nach bestehendem Planungsrecht möglich wäre.

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.

3. Übergeordnete Planungen

Regionalplan:

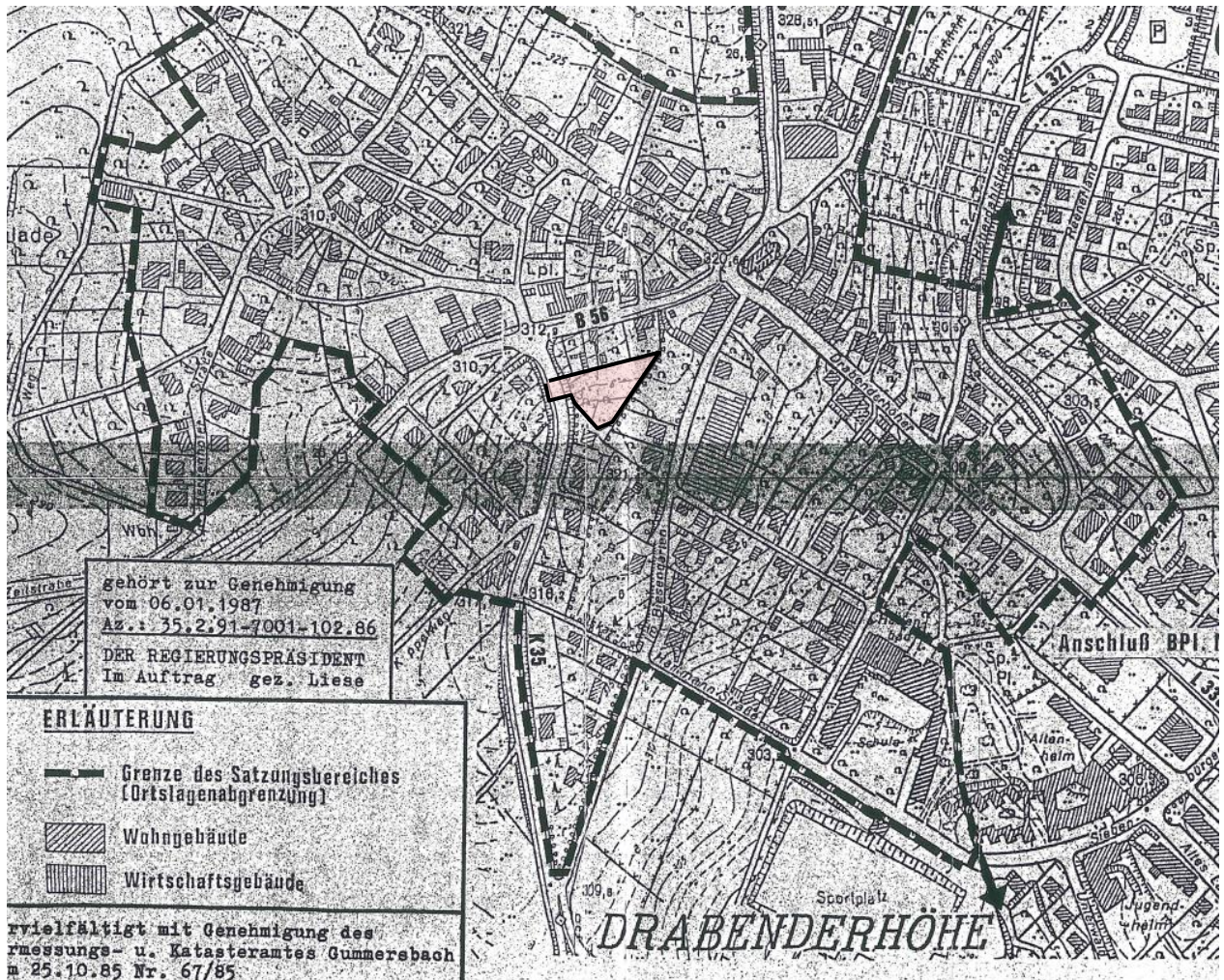
Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan:

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

Satzung gemäß § 34 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs einer Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB (damals noch Bundesbaugesetz) aus dem Jahr 1987 zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Drabenderhöhe.



Auszug aus der Innenbereichssatzung

Mit der Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplans findet die Satzung gem. § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans keine Anwendung mehr.

4. Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Wiehler Ortsteils Drabenderhöhe. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich ein gemischtes Nutzungsspektrum. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bebauung entlang der Zeitstraße mit diversen Wohn- und Geschäftshäusern, Dienstleistungsangeboten und Einzelhandel. An der Marienfelder Straße befinden sich unmittelbar angrenzend Mehrfamilienhäuser sowie gegenüberliegend ein Bestattungshaus. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich darüber hinaus die Zollhalle sowie eine Firma für Schwimmbad- und Saunabau.



5. Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet entsprechend der tatsächlichen und angestrebten Nutzung ein Mischgebiet fest. Das Plangebiet ist umgeben von einer gemischten Nutzungsstruktur. Das Nutzungsspektrum gemäß § 6 BauNVO soll im Geltungsbereich ebenfalls weitgehend möglich sein. Unzulässig gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO sind lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe, für die aufgrund der Lage und Größe das Plangebiet ungeeignet ist. Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig. Das Plangebiet ist umgeben von bestehender Bebauung und bildet heute deren „ruhige Rückseite“. Die zukünftige Nutzung sollte sich deshalb in das vorhandene Nutzungsspektrum einfügen und keine unnötigen Konfliktpunkte erzeugen, die Vergnügungsstätten häufig darstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsentwurf sieht zwei Wohngebäude (II plus DG) mit jeweils 6 Wohneinheiten vor, die über einen gemeinsamen Aufzug miteinander verbunden sind. Die Topografie ermöglicht eine Tiefgarage mit Keller- und Technikräumen, die von der Marienfelder Straße ebenerdig angefahren werden kann.

Da die Grundfläche der Tiefgarage größer ist als die des Wohngebäudes, wurden zwei Baugrenzen festgesetzt, denen unterschiedliche maximal zulässige Gebäudehöhen zugeordnet wurden.

Baugrenze GHmax 1 ermöglicht eine Höhe von 318,80 m ü. NHN und liegt damit im überwiegenden Teil des Baugrundstücks auf der Höhe, bzw. unter der heutigen Geländeoberfläche.

Baugrenze GHmax 2 setzt eine Höhe von 331,30 m. ü. NHN fest. Auf dieser kleineren überbaubaren Fläche ist eine II – geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss möglich. Dies ist eine Kubatur, die sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft wiederfindet.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,2 entsprechen den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus § 17 BauNVO. Um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, soll die maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks in dieser zentralen Innenstadtlage nicht eingeschränkt werden.

6. Erschließung

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

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Entwässerung kann nur in die vorhandenen Abwasserleitungen in der Zeitstraße erfolgen.

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

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt in Kürze und wird bis zum Zeitpunkt der Offenlage in die Begründung eingefügt werden.

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. 98 „Drabenderhöhe – Marienfelder Straße“ 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. 98 „Drabenderhöhe – Marienfelder Straße“ hat mit Begründung vom 10.10.2019 bis 11.11.2019 einschließlich öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 02.10.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2019 an der Planung beteiligt.

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 den Bebauungsplan Nr. 98 „Drabenderhöhe – Marienfelder Straße“ als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan beizufügen.

Wiehl, den 30.06.2020

gez. Ulrich Stücker

Ulrich Stücker, Bürgermeister