



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

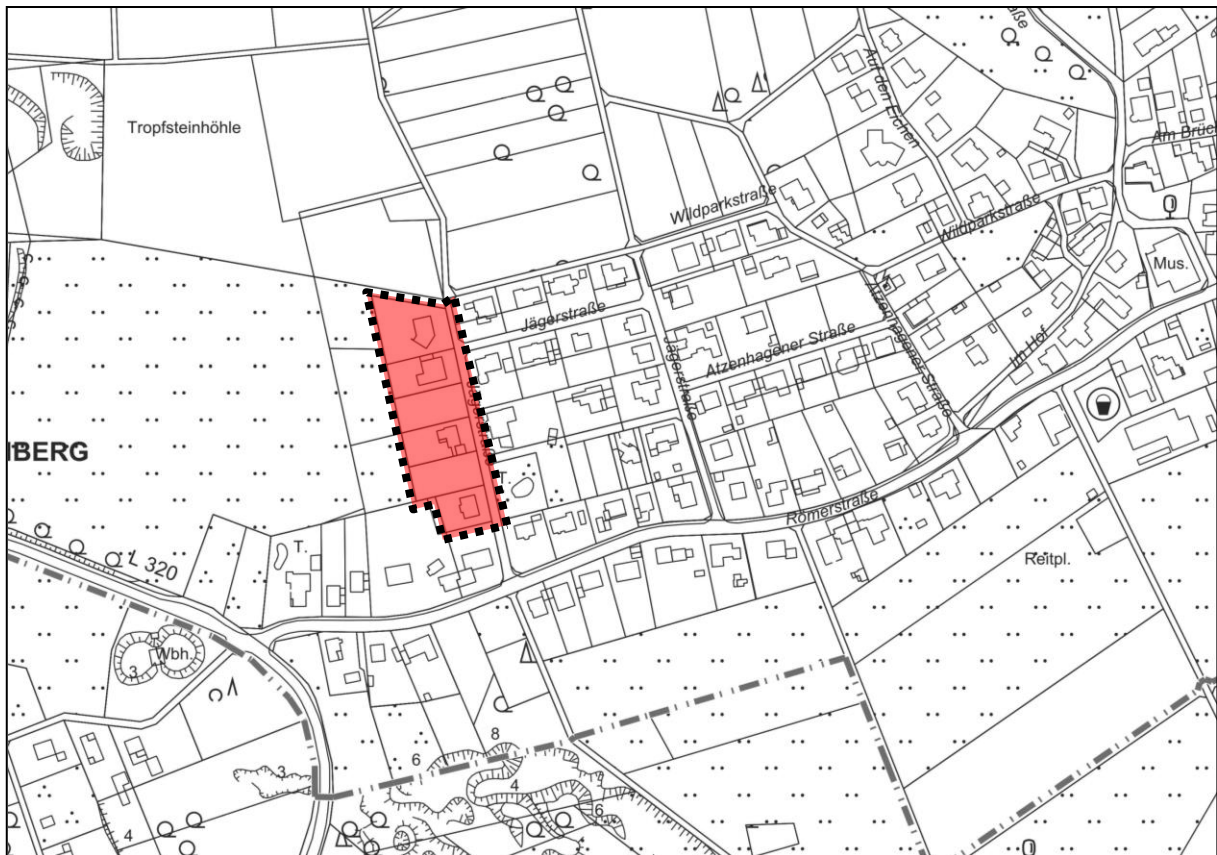
Bebauungsplan Nr. 111 „Jägerstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stadt Wiehl
Der Bürgermeister
Fachbereich 6 Stadtplanung, Bauaufsicht, Bauverwaltung

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Wiehler Ortsteil Hübender.



Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 216-220, 270, 273, Flur 32 in der Gemarkung Wiehl sowie einen Teil der Jägerstraße aus dem Flurstück 276, Flur 32, Gemarkung Wiehl. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hübender und grenzt im Norden und Westen an Wiesenflächen sowie im Osten und Süden an wohngebietstypische Bebauung. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Jägerstraße.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das 5700m² große Plangebiet ist zum Teil bereits mit Wohngebäuden bebaut und liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung Nr. 1 "Hübender" gem. § 34 BauGB.

Auch ohne Aufstellung dieses Bebauungsplans ist hier eine Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich. Da das Plangebiet über die Jägerstraße erschlossen ist, erfordert das Einfügungsgebot eine Anpassung an die bestehende Bebauung entlang der Jägerstraße. Im Hinblick auf die Maßgabe der Baugesetzbuchs, möglichst flächensparend zu bauen und die Innenentwicklung zu fördern, soll hier durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Jägerstraße“ eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke 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

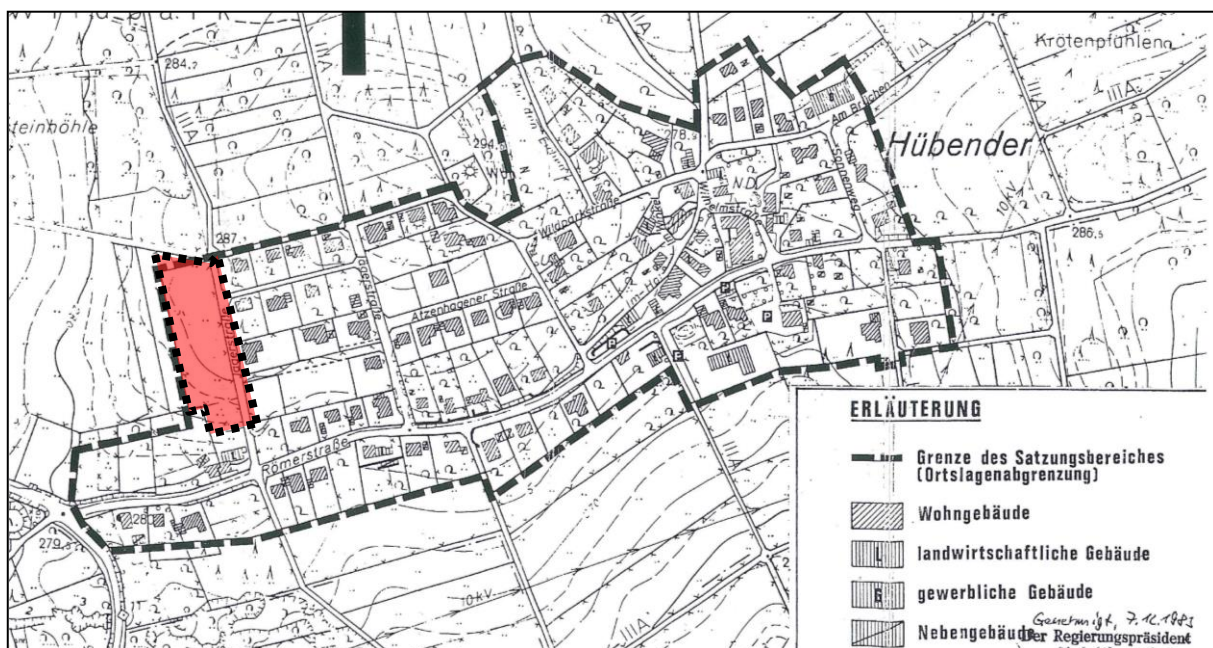
Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der überlagerten Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche 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 aus dem Jahr 1983 zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hübender.

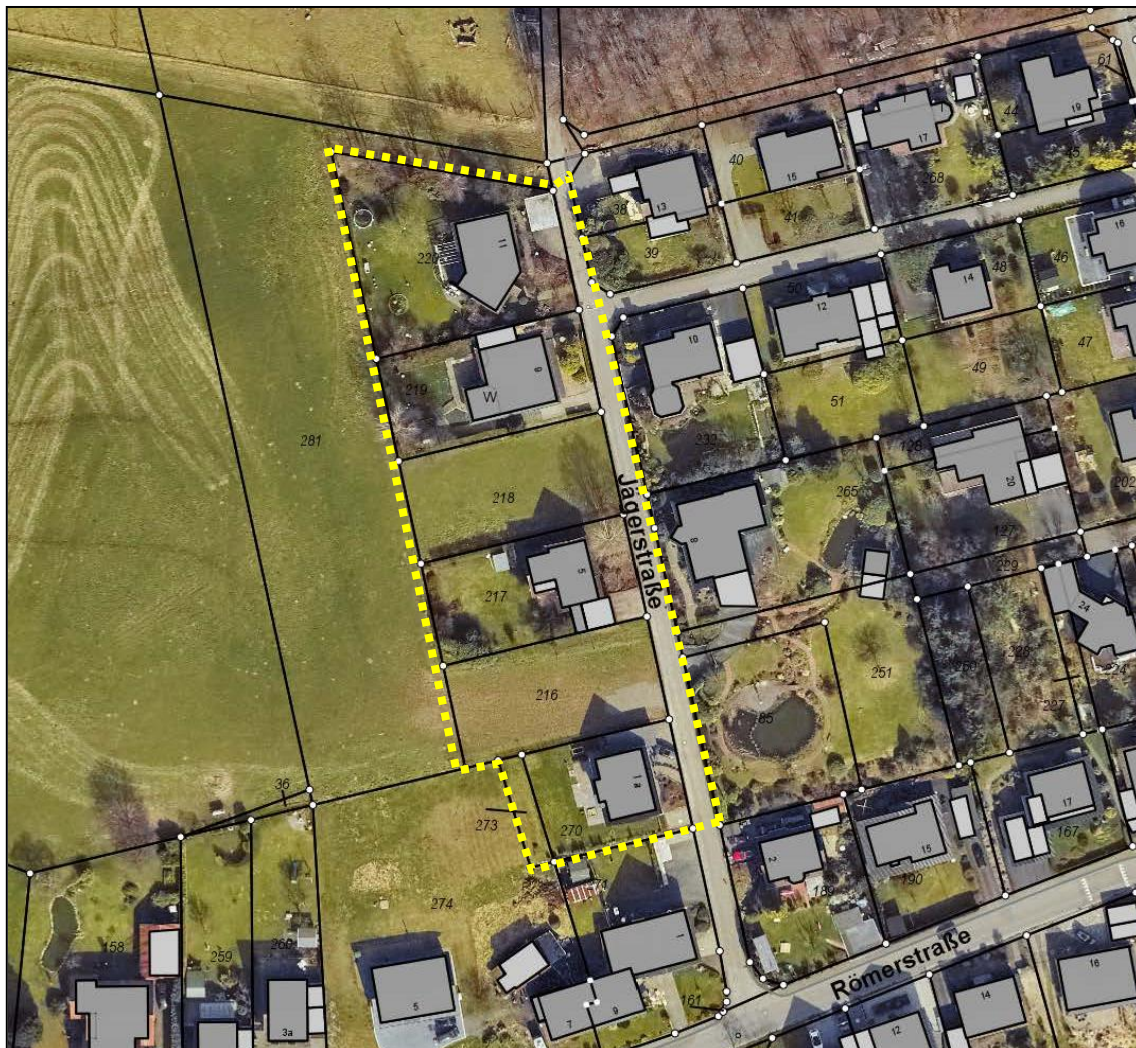


Auszug aus der Innenbereichssatzung

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 am westlichen Ortsrand des Wiehler Ortsteils Hübender. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern und unbebaute Wiesenflächen, die gem. § 35 dem Außenbereich zugehörig sind.



5. Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet entsprechend der tatsächlichen und angestrebten Nutzung ein "Reines Wohngebiet" fest. Das Plangebiet ist umgeben von wohngebietstypischer Bebauung. Um den gebietstypischen Charakter des Wohnens nach § 3 BauNVO zu entsprechen und die Struktur dieses Ortsteiles zu sichern und keine unnötigen Konfliktpunkte zu erzeugen, wurde festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Läden und nicht störende

Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind.

Maß der baulichen Nutzung

Im Reinen Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen / 2 Wo pro Wohngebäude zulässig ist. Hierbei steht jeweils eine Nutzungsart gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO je einer Wohnung gleich.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (eingeschossig) soll die Einbindung in das städtebauliche Umfeld sicherstellen.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Jägerstraße. Durch eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche ist keine spürbare Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Die Festlegung der Wohneinheiten dient dazu eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen ohne die Infrastruktureinrichtungen zu überfordern.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung kann nur in die vorhandene Leitung in der Jägerstraße erfolgen.

Löschwasser

Im betreffenden Bereich kann eine ausreichende Löschwasserversorgung von 800 l/min über 2 Stunden 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. 111 „Jägerstraße“ ist auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 23.03.2021 aufgestellt worden.

In der Zeit vom 04.05.2021 bis zum 19.05.2021 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Der Bebauungsplan Nr. 111 „Jägerstraße“ hat mit Begründung vom 28.05.2021 bis 09.07.2021 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 20.05.2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.05.2021 an der Planung beteiligt.

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am 02.11.2021 den Bebauungsplan Nr. 111 „Jägerstraße“ als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan beizufügen.

Wiehl, den 30.11.2021

gez. Ulrich Stücker

Ulrich Stücker, Bürgermeister