

Bergneustadt

BEBAUUNGSPLAN NR. 56 N

Belmicke - Zwerstaller Weg

Vorentwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: frühzeitige Bürgerbeteiligung

Inhaltverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.3	Geltungsbereich	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bestehendes Planungsrecht.....	6
2.4	Landschaftsplan	6
2.5	Belange von Natur und Landschaft gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB	7
2.6	Belange der Landwirtschaft	7
3	Erläuterungen zum Plangebiet	7
3.1	Vorhandene Struktur	7
3.2	Erschließung	7
3.2.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.2.2	Ver- und Entsorgung	8
4	Begründung der Planinhalte.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4	Flächen für Nebenanlagen	9
4.5	Verkehrsflächen	9

1 Ziel und Zweck der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV) – zugrunde.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Über das hier vorliegende Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauplätzen im südlichen Bereich des Zwerstaller Weg vorbereitet werden. Die Ortslage Belmicke soll hier eine Arrondierung in einer Größenordnung von ca. 1.800 m² erfahren. Es ist die Festsetzung eines Wohngebietes geplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll also zum einen der Eigenentwicklung der Ortslage Belmicke und zum anderen der Gesamtentwicklung der Stadt Bergneustadt durch Schaffung neuer Bauflächen Raum gegeben werden. Die Stadt Bergneustadt bildet einen regional wichtigen Wohn-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort auch bedingt durch die Nähe zum Ballungszentrum Köln aus, was zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbaugrundstücken führt.

Anlass der Planung ist eine Bauanfrage. Auch wenn sich das Wohnbauvorhaben ins bauliche Umfeld einfügt, ist eine Umsetzung des Vorhabens derzeit nicht möglich, da das Grundstück dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist und es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB handelt. Eine Einzelfallgenehmigung des Bauvorhabens als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 kommt nicht in Betracht, da öffentliche Belange (u. a. Darstellung im FNP als landwirtschaftliche Fläche) entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden.

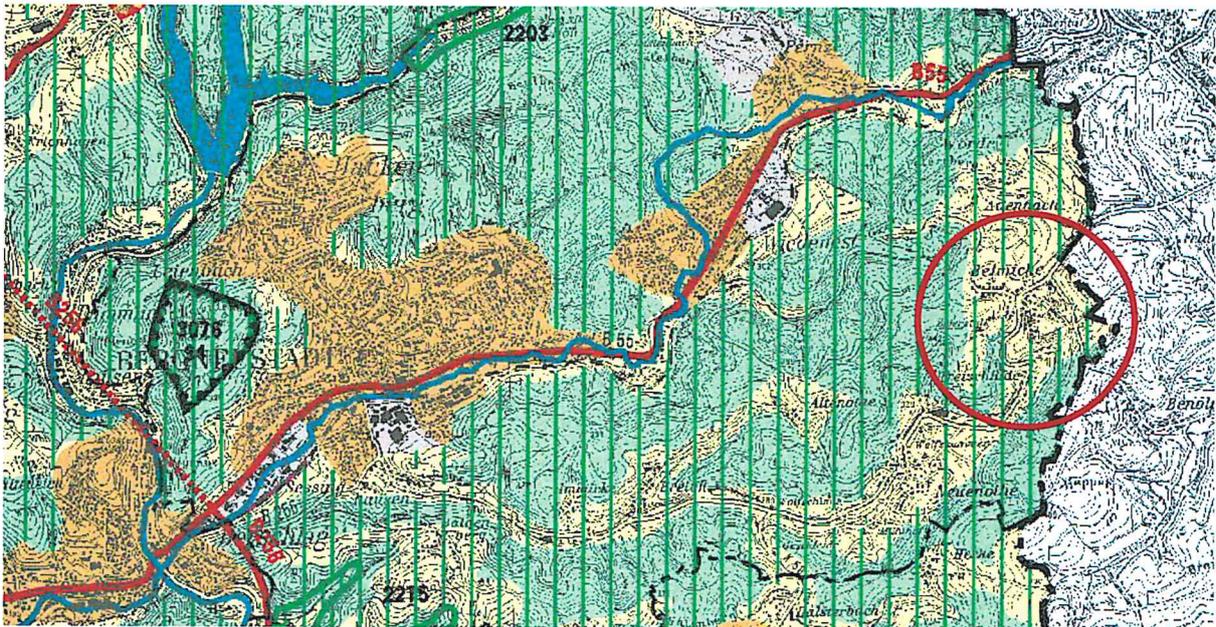
1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 N befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortslage Belmicke und ist ca. 1.900 m² groß. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Wohnbebauung an.

örtlich bedingte angemessene Entwicklung erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen darzustellen. Dabei sollte der Umfang der Baugebietsausweisung an den Bedarf der in der Ortslage ansässigen Bevölkerung orientiert werden (Eigenentwicklung). Im Rahmen der Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Umfang der vorgelegten Planung sich im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortslage Belmicke bewegt und daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Andere Ziele u. a. für den Schutz des Freiraums werden der Planung nicht entgegengehalten.

Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

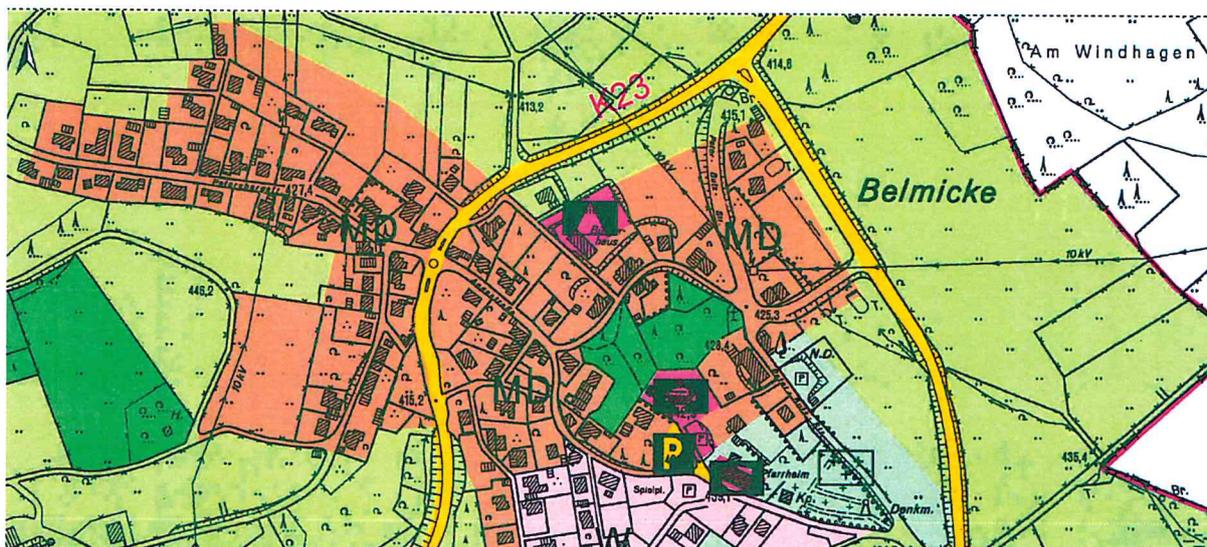
Abb. 2: Regionalplan (ohne Maßstab)



2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergneustadt ist das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 56 N kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist daher beabsichtigt, den Flächennutzungsplan in einem sog. Parallelverfahren zu ändern und zukünftig für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen darzustellen.

Abb. 3: Darstellung im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



2.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich ist planungsrechtlich derzeit nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Die angrenzende Bebauung im Norden ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.4 Landschaftsplan

Im Bereich des Plangebietes setzt der Landschaftsplan Bergneustadt/ Eckenhagen das Landschaftsschutzgebiet LSG 4912-0003 fest. Als Entwicklungsziel für das Landschaftsschutzgebiet wird die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ festgelegt.

Mit Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 56 N tritt die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet gem. § 29 Abs. 4 LG NW außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem Bauleitplan nicht widersprochen hat.

Im Wirkungsbereich des Planvorhabens sind im Landschaftsplan Nr. 3 „Bergneustadt/ Eckenhagen“ keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Der Bereich des Plangebietes gehört zudem zum Naturpark Bergisches Land.

2.5 Belange von Natur und Landschaft gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Gemäß der gesetzlichen Verpflichtungen (§ 1 a BauGB iVm § 19 Absatz 1 BNatSchG) ist vorrangig die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anzustreben.

In diesem Zusammenhang wird auf den beigegeführten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den Umweltbericht hingewiesen.

2.6 Belange der Landwirtschaft

Durch die Nutzung der Wohnbauflächen werden bisherige landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Die Flächenentwicklung der Stadt Bergneustadt konzentriert sich auf eine Bestandsentwicklung. Neue Baugebiete, die landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen, werden derzeit nicht entwickelt.

Derzeit sind in der Ortslage Belmicke ca. 12 Grundstücke als Baulücken zu bewerten. Nennenswerte Gebäudeleerstände liegen nicht vor. Maßgebliche Innenentwicklungspotenziale liegen somit nicht vor. Vor diesem Hintergrund soll die neue Entwicklung von Bauflächen im Plangebiet erfolgen.

Durch die parallel verfolgte Änderung des Flächennutzungsplanes werden zudem im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen für ein Dorfgebiet in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Durch diese Umwandlung werden ca. 8-10 Bauplätze entfallen, wohin gegen nur zwei neue Bauplätze entstehen werden. Hiermit werden den Belangen der Landwirtschaft und dem Aspekt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, Rechnungen getragen.

Die zwei zu entwickelnden Baufelder befinden sich im Eigentum eines Landwirts. Die Fläche wird überwiegend im Familienbesitz bleiben.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1.900 m² stellt gegenwärtig eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle dar. Im Norden grenzt an das Plangebiet eine Wohnnutzung mit einer heterogenen Bebauungsstruktur an. Die umliegenden Flächen werden ansonsten landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Zwerstaller Weg. Über diese Sammelerschließung ist das Plangebiet an die Kreisstraßen K 23 und K 36 und damit an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

3.2.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über das Straßennetz an die Ver- und Entsorgungsleitungen und -trassen der umgebenden Wohngebiete angebunden.

4 Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an eine Wohnnutzung an. Der Charakter dieses Gebietes, das arrondiert werden soll, soll aufgenommen werden, sodass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Anlagen für die Verwaltung“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind. Diese Nutzungen sind nicht mit den umliegenden Nutzungen vereinbar. Durch Lage des Plangebietes in der Ortslage Belmicke und die Nähe zum Freibereich bzw. zu den umliegenden landwirtschaftlichen ist das Plangebiet etwa ungeeignet für die Errichtung von Tankstellen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der Bebauung im Umfeld des Plangebietes orientieren.

Für das allgemeine Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bestimmt. Die GRZ- und GFZ-Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete werden somit eingehalten.

Zudem wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Regelungen zur Hausform, wie etwa zu Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen, sollen nicht erfolgen, um eine Flexibilität für Bauinteressierte zu ermöglichen.

Entsprechend des baulichen Umfeldes setzt der Bebauungsplan über Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Um für die Errichtung von Hauseingängen, Vordächern und Treppen eine größere Flexibilität zu ermöglichen wurde festgesetzt, dass die straßenseitigen Baugrenzen für diese Anlagen überschritten werden können.

4.4 Flächen für Nebenanlagen

Um den Freibereich zu schützen und sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 30 m³ umbauten Raum außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Ansonsten sollen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend dimensioniert.

4.5 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes werden im Bereich des bestehenden Zwerstaller Weges Verkehrsflächen festgesetzt. Der bestehende landwirtschaftliche Weg soll entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden.

Stand: 08.07.2016