

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26/16 Mülheim-Wichterich „Im Sonnenfeld“

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans Nr. 26/16 und ist dem Lageplan zu entnehmen.

2. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt zur Beschleunigung des Verfahrens die Aufstellung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung und auf die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie der Umweltprüfung.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich der 1. Änderung setzt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 26/16 Allgemeines Wohngebiet fest.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26/16 Mülheim-Wichterich „Im Sonnenfeld“ erfolgt mit der Zielsetzung, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen anzupassen, um dem allgemeinen Wunsch der Grundstückseigentümer nach stärkerer Einfriedung ihrer Grundstücke entgegen zu kommen. Hierbei sollen allerdings keine zu großzügigen Lösungen ermöglicht werden, die mit deutlicheren gestalterischen Einbußen verbunden wären. Städtebauliches Ziel bleibt nach wie vor, eine natürliche bzw. relativ transparent wirkende Einfriedung der Vorgartenbereiche zum Straßenraum hin zu erreichen. Hohe Mauern bzw. Sichtblenden bleiben deshalb weiterhin unzulässig.

Als straßenseitige und als seitliche vordere Grundstückseinfriedung sollen neben den bisher zulässigen Hecken mit max. 1,20 m Höhe jetzt auch sichtbare Zäune (Stabmatten/Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis 1,20 m sowie niedrige Mauern bis 0,8 m Höhe und Mauersäulen zum Befestigen der Zäune ermöglicht werden.

Als weitere Änderung wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, mindestens 1 m gegenüber allen Außenwänden zurückversetzt werden müssen. Durch die neue Landesbauordnung NRW, die Ende des Jahres 2017 rechtskräftig wird, ist diese in der alten LBO gültige Regelung aufgegeben worden, so dass jetzt ohne diese Bebauungsplanänderung Gebäude mit Staffelgeschoss und zweigeschossiger Anmutung zulässig würden.

Schließlich soll der bisher im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzte Bereich am südlichen Plangebietsrand geändert werden in öffentliche Straßenverkehrsfläche, um hier eine Durchfahrt von Fahrzeugen zu ermöglichen.

Als Ergebnis der verschiedenen Abstimmungen der Verwaltung mit Straßen NRW und den Anwohnern in Wichterich, soll der Baustellenverkehr für das neue Baugebiet nach Süden über die zu ertüchtigenden Feldwege am Friedhof vorbei direkt zur L 162 geführt werden.

Außerdem muss im Falle einer zukünftig eventuell in Frage kommenden späteren Weiterentwicklung des Neubaugebietes „Im Sonnenfeld“ nach Süden in Richtung Friedhof die Option offen gehalten werden, die Straße aus dem Baugebiet „Im Sonnenfeld“ weiter nach Süden zu führen, um das weiterentwickelte Gebiet dann auch anbinden zu können und evt. für den gesamten Neubaubereich eine dauerhafte Anbindung an die L 162 entsprechend der oben beschriebenen Baustellenzufahrt zu ermöglichen.

5. Kosten

Die Bebauungsplanänderung wird durch Team 404 durchgeführt.

Im Auftrag

Mohr