



## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 19 "Drabenderhöhe"**

### **Inhalt:**

1. Ziel des Aufhebungsverfahrens
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Prüfung und Abwägung anderweitiger Planmöglichkeiten

### **1. Ziel des Aufhebungsverfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 19 trifft Festsetzungen, die keine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung ermöglichen. In der Vergangenheit wurde der Plan bereits mehrfach geändert und die zum Teil sehr restriktiven Festsetzungen angepasst bzw. aufgehoben sowie zahlreiche Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts sind bauliche Veränderungen, wie Anbauten oder die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen nicht realisierbar. Durch die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 19 sollen in diesem Gebiet zukünftig bauliche Veränderungen, die den tatsächlichen Bedürfnissen der Eigentümer entsprechen und städtebaulich vertretbar sind, ermöglicht werden.

Da für die anderen Bereiche des Bebauungsplan Nr. 19 ein Planungserfordernis besteht, werden diese nicht aufgehoben. Im Gegensatz zum Aufhebungsbereich sind dort detaillierte Festsetzungen erforderlich um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet, welches zum Teil eine deutlich höher verdichtete Bebauung vorweist, zu gewährleisten.

Nach dem Inkrafttreten der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 19 ist dieser Bereich nach § 34 BauGB als unbepannter Innenbereich zu beurteilen. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke richtet sich damit nach dem Rahmen, den die nähere Umgebung vorgibt. Künftige Bauvorhaben müssen sich somit nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da der Bebauungsplan fast vollständig umgesetzt ist, ist dieser Rahmen weitestgehend vorgegeben.

### **2. Verfahrensablauf**

Das Aufhebungsverfahren wird als Regelverfahren mit zwei Beteiligungsschritten für Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### **Aufstellungsbeschluss:**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt vom 10.06.2021 wurde der Beschluss gefasst, einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 19 "Drabenderhöhe" aufzuheben.

### **Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung:**

In der Zeit vom 29.11.2021 bis 14.12.22 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **Offenlage:**

In der Zeit vom 07.06.2022 bis 11.07.2022 fand gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

### **Planbeschluss:**

Nach Vorberatungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt am 27.10.2022 hat der Rat der Stadt Wiehl in seiner Sitzung am 08.11.2022 die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 19 "Drabenderhöhe" beschlossen.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 19 ergeben sich keine Einflüsse auf den Artenschutz. Es werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da aufgrund der Aufhebung keine neuen Bauplätze entstehen. Geringfügige Nachverdichtungen im Bestand sind möglich. Sofern künftig Bau- oder Abrissmaßnahmen im Aufhebungsbereich durchgeführt werden, sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Gemäß § 2a (2) BauGB wurde für das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 19 "Drabenderhöhe" eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden folgendermaßen berücksichtigt:

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden und Mensch wurde in der Planung folgendermaßen reagiert:

- Der Teilabriss von Gebäuden sollte während der Kernruhezeit von Fledermäusen, also zwischen Mitte November und Ende Februar durchgeführt werden.
- Notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28.(29.) Februar.
- Vor und während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren. Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zu lagern und im Bereich der Böschungen und Freiflächen später so wieder aufzubringen, dass kulturfähiges Bodenmaterial nicht in untere Bodenschichten eingebaut wird. Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial ist vorrangig ein Massenausgleich anzustreben. Dennoch anfallender überschüssiger Bodenaushub ist in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie des Kreisgebietes zu beseitigen.
- Während der Bauzeit sind zum Schutz der menschlichen Gesundheit lärmarme Maschinen und Geräte einzusetzen. Bei Bedarf sind bei anhaltender Trockenheit die Flächen mit Wasser zu benetzen, um eine starke Staubausbreitung zu vermeiden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation von Eingriffswirkungen sind nicht erforderlich.

## **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der in Punkt 2 genannten Beteiligungsverfahren wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die im Aufhebungsverfahren zur Kenntnis genommen und berücksichtigt wurden:

- Die Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass der Planbereich über verschiedenen erloschenen Bergwerksfeldern liegt. Die Rechtsnachfolger der letzten Eigentümer sind nicht bekannt. Zudem handelt es sich bei diesem Verfahren um die Teilaufhebung eines bestehenden Bebauungsplans und keine aktive Planung.
- Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenlöcher und Laufgraben) auf Kampfmittel. Da es sich bei diesem Verfahren um eine Aufhebung und keine aktive Planung handelt, ist eine Kampfmitteluntersuchung im Rahmen des Aufhebungsverfahrens nicht erforderlich. Im Zuge eines zukünftigen Baugenehmigungsverfahrens muss eine Kampfmittelüberprüfung auf den betroffenen Flächen durchgeführt werden. Somit ist sichergestellt, dass der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum Zeitpunkt einer Bauantragsstellung nachgegangen wird.
- Der Oberbergische Kreis weist darauf hin, dass der wasserrechtliche Erlaubnisbescheid für eine vorhandene Einleitungsstelle nicht mehr gültig ist und neu beantragt werden muss. Da zur Zeit ein neues Regenrückhaltebecken geplant wird, konnte bisher noch kein neuer wasserrechtlicher Erlaubnisbescheid beantragt werden. Sobald die Planung fertiggestellt ist, wird dieser Erlaubnisbescheid beantragt. Aus Sicht der Landschaftspflege und des Artenschutzes wird auf eine erhaltenswerte Streuobstwiese hingewiesen. Die Streuobstwiese liegt im Bereich eines Flurstücks, auf dem im Bebauungsplan Nr. 19 eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Das Grundstück ist somit nach aktuell geltendem Baurecht bereits bebaubar. Auch nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans, ist hier eine Bebauung im Rahmen des Einfügebots (§ 34 BauGB) zulässig.

## **5. Prüfung und Abwägung anderweitiger Planmöglichkeiten**

Da es sich bei diesem Verfahren um die Teilaufhebung eines konkreten Bebauungsplanes handelt, bestehen keine Planungsalternativen.

Wiehl, 05.12.2022  
FB/6 - Hinzl