

STADT WIEHL

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)**

zur

Teilaufhebung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 19

"Drabenderhöhe"

Teil 1: ALLGEMEINER TEIL

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-staedtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|---|
| 1. | Planungsanlass | 2 |
| 2. | Lage und Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes | 2 |
| 3. | Flächennutzungsplan (FNP)..... | 4 |
| 4. | Planungsziele | 4 |
| 5. | Zukünftiges Planungsrecht und Auswirkungen der Planaufhebung | 4 |
| 6. | Umweltbelange | 5 |
| 7. | Erschließung | 5 |
| 8. | Ver- und Entsorgung | 5 |
| 9. | Löschwasser..... | 5 |
| 10. | Denkmalschutz..... | 6 |
| 11. | Boden..... | 6 |
| 12. | Verfahren | 6 |

Anlage: Planzeichnung Bebauungsplanteilaufhebung

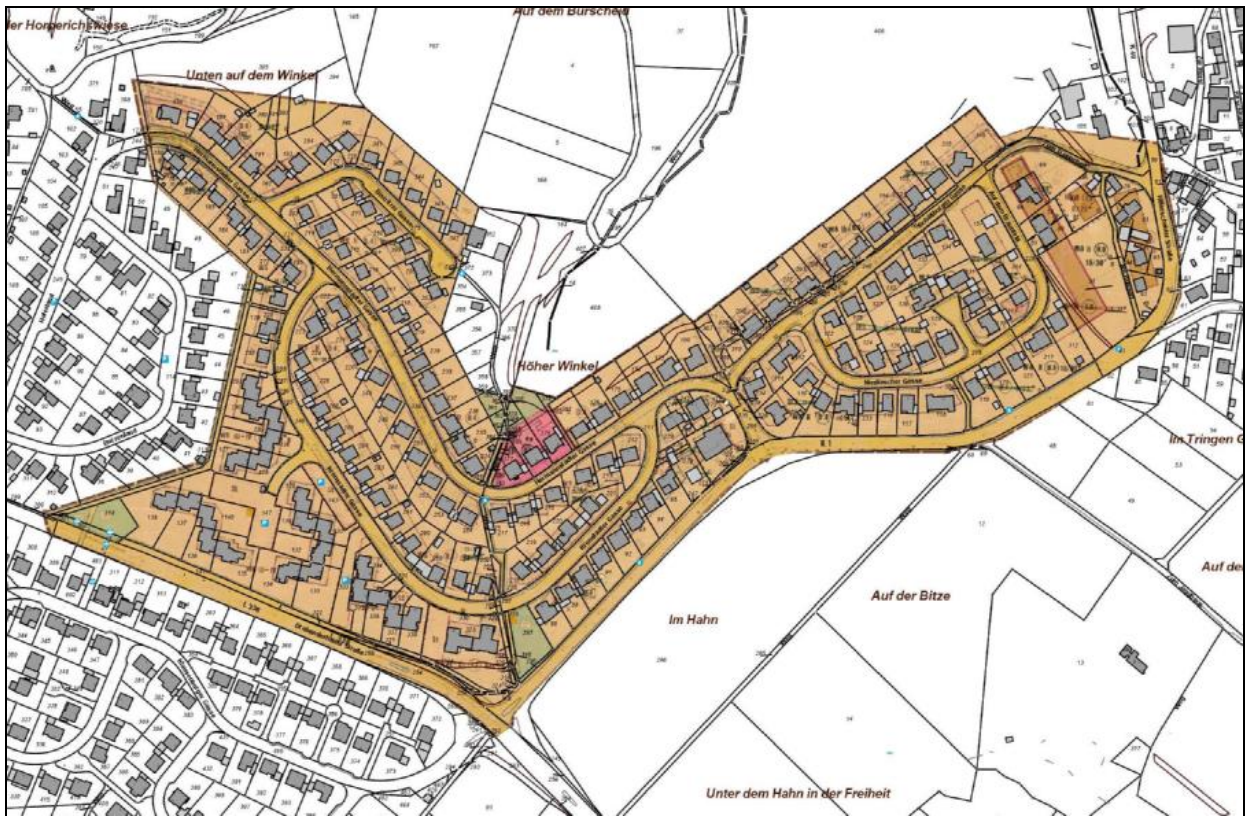
1. Planungsanlass

Die Stadt Wiehl plant die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 19 „Drabenderhöhe“. Der Aufhebungsbereich umfasst die Straßen Schässburger Gasse, Mediascher Gasse, Auf dem Bräunfeld, Am Bungert und einen Teilbereich der Straßen Hermannstädter Gasse, Zum Treppchen und Hillerscheider Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 19 ist seit August 1975 rechtskräftig und hat die Planungsgrundlage für die Errichtung eines Wohngebietes im Osten des Ortes Drabenderhöhe geschaffen.

Der Plan trifft verschiedene 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.

Im November 1997 ist in diesem Bereich die 5. Änderung in Kraft getreten. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum sollte diese Änderung eine höhere Ausnutzung einiger Grundstücke zulassen.



© Stadt Wiehl

Planzeichnung Bebauungsplan, ohne Maßstab

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 in der Ortschaft Drabenderhöhe.

Fast alle Grundstücke angrenzend an die Ortsstraßen Schässburger Gasse, Mediascher Gasse, Auf dem Bräunfeld, Am Bungert, Hermannstädter Gasse, Zum Treppchen und Hillerscheider Straße sind bebaut.

Im Nordwesten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Baugebiet an, im Westen und Osten Wohnbauflächen.



© Stadt Wiehl
Übersichtslageplan, ohne Maßstab



© Stadt Wiehl
Luftbild, ohne Maßstab

Mit der Rechtswirksamkeit dieser Teilaufhebung findet der Bebauungsplan Nr. 19 sowie die 5. Änderung in diesem Bereich keine Anwendung mehr.

6. Umweltbelange

Umweltprüfung / Umweltbericht / Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei dieser Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 19 "Drabenderhöhe" wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in Form eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, mit der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, durchgeführt.

Der „Umweltbericht“ des Planungsbüros **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist als TEIL 2 dieser Begründung als Abwägungsmaterial beigefügt.

Durch die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes 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.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass Gehölzrodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 01. März und 30. September eines Jahres erfolgen.

Eingriffsregelung / Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet ist Teil eines bebauten Ortes. Durch die Aufhebung dieses Bebauungsplans und die künftige Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB findet im Plangebiet kein zusätzlicher Eingriff statt. Gem. § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Aufhebung dieses Plans löst keine Eingriffe aus, die über das zulässige Maß hinausgehen. Eine detaillierte Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Durch die Teilaufhebung ergeben sich keine Veränderungen der Erschließung und Verkehrsführung.

8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Das Plangebiet ist an das Kanalnetz angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt in einem Trennsystem.

9. Löschwasser

Im betreffenden Bereich kann eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

10. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wiehl als Untere Denkmalschutzbehörde oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

11. Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten, anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

12. Verfahren

Diese Begründung ist auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt vom aufgestellt worden.

Wiehl, den

- Bürgermeister -

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Wiehl, den

- Bürgermeister -

Die Begründung hat zusammen mit dem aufzuhebenden Bauleitplan vonbis
.....öffentlich ausgelegen

Wiehl, den

- Bürgermeister -

Der Rat der Stadt Wiehl hat ambeschlossen, die Begründung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19 beizufügen.

Wiehl, den

- Bürgermeister -