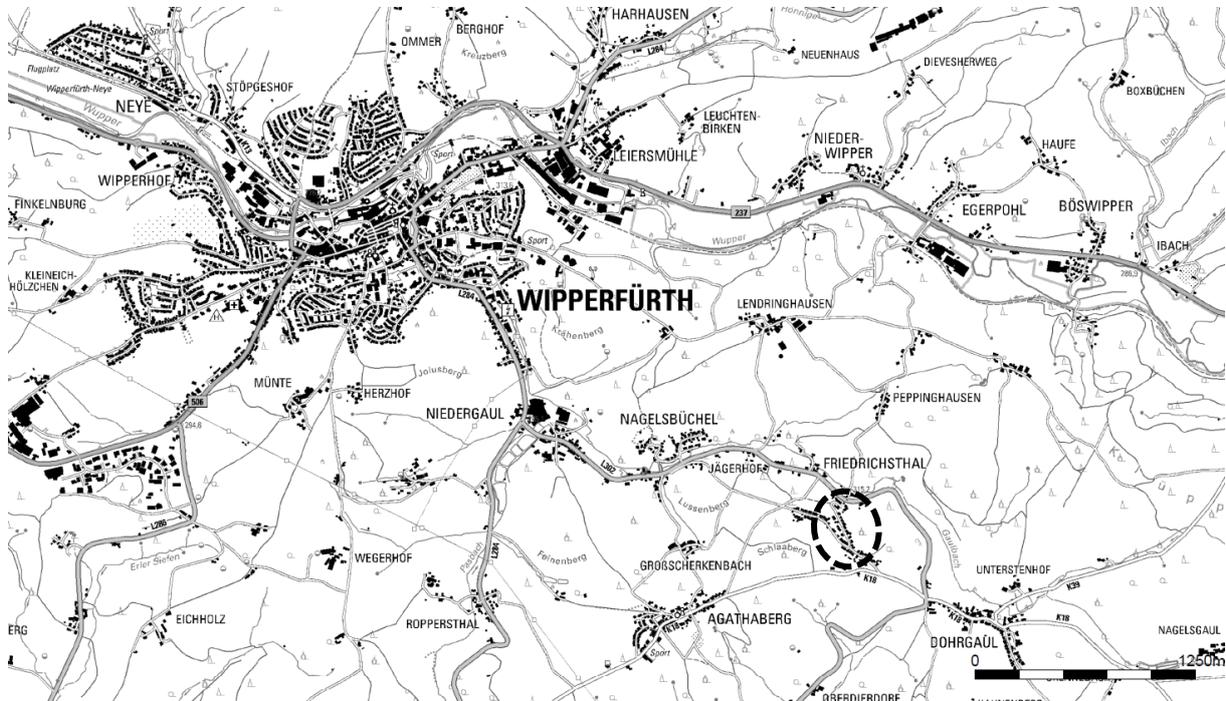


Hansestadt Wipperfürth

Aufhebung Bebauungsplan Nr. KG 4 „Friedrichsthal“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB



Lage im Stadtgebiet (maßstabslos)

Inhaltsverzeichnis

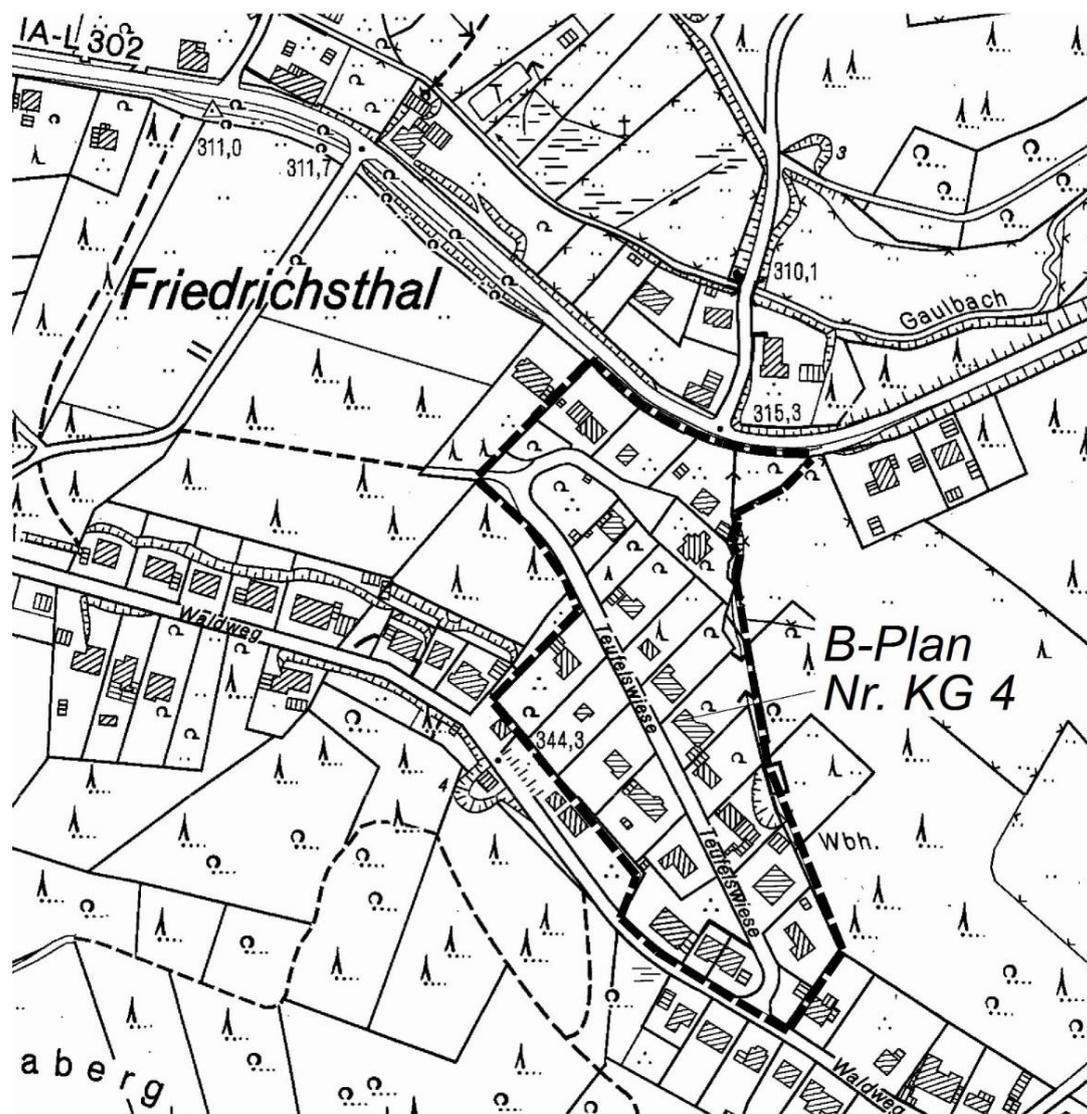
1. Lage, Geltungsbereich und Topographie	3
2. Planungsrechtliche Situation.....	4
3. Städtebauliche Ziele sowie Zweck der Aufhebung	5
4. Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes	6
5. Verfahrensgang.....	7
6. Umweltbericht	7
6.1 Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes	7
6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
6.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
6.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	10
6.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
6.7 Monitoring	11
6.8 Zusammenfassung	11

1. Lage, Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. KG4 „Friedrichsthal“ liegt südöstlich des Stadtgebietes der Hansestadt Wipperfürth zwischen der L 302 und der K 18 zwischen den Ortschaften Niedergaul und Dohrgaul. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die L 302,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen,
- im Süden durch den Waldweg,
- im Westen durch den Waldweg mit einzelnen Gebäuden sowie Waldflächen.

Die genaue Lage der Abgrenzung ist der Übersichtskarte zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,47 ha. Davon beträgt die Wohnbaufläche ca. 2,16 ha und die Verkehrsfläche ca. 0,31 ha. Die Topographie wird bestimmt durch ein abfallendes Gelände in Richtung Norden zur L 302.



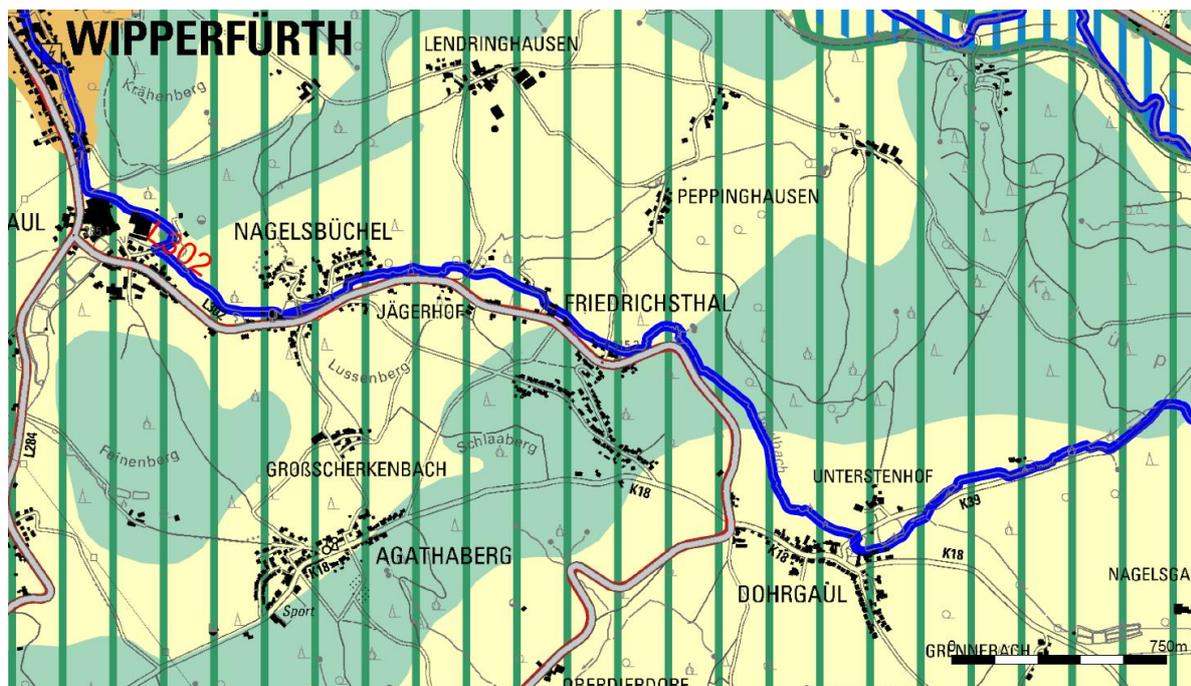
Übersichtskarte: Plangebiet Aufhebung BP Nr. KG4 Friedrichsthal (© Land NRW (2004/2009) / Katasteramt OBK)

2. Planungsrechtliche Situation

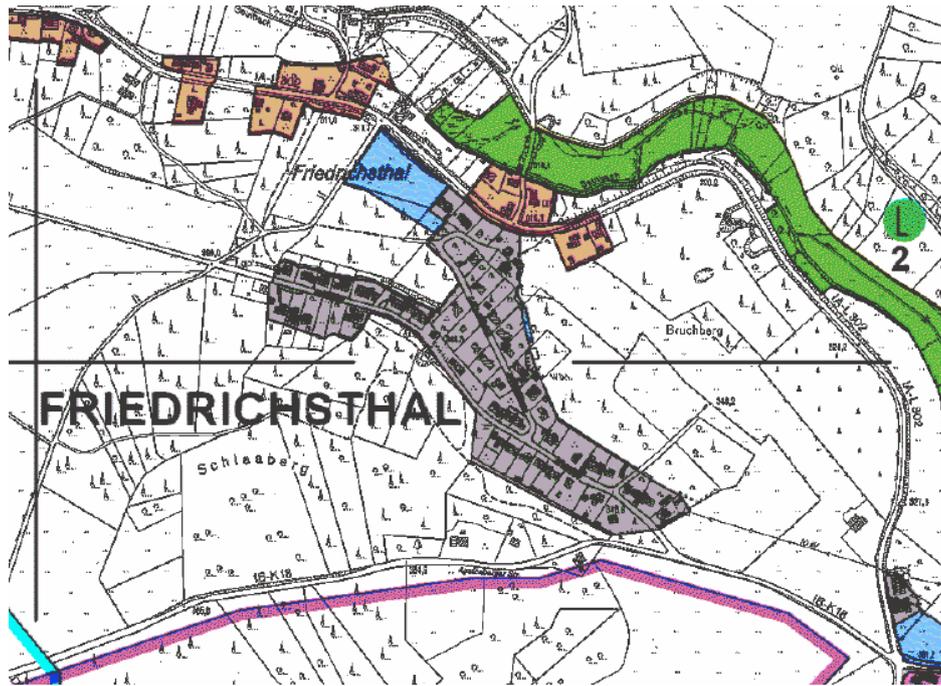
Der aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt das Bebauungsplangebiet als Waldbereich dar. Im Landschaftsplan Nr. 6 der Hansestadt Wipperfürth liegt die Fläche außerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth aus dem Jahr 2007 ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. KG4 Friedrichsthal ist seitdem 18.08.1969 rechtskräftig und legt als Art der baulichen Nutzung den nördlichen Bereich als „Wochenendhausgebiet“ (SW) und den südlichen Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Im Wochenendhausgebiet ist für die Errichtung von Gebäuden eine max. Grundfläche von 80 m² zugelassen. Die Dachneigung kann zwischen 20 und 25° liegen. Außerdem ist bergseitig eine Eingeschossigkeit zwingend und talseitig sind max. zwei Geschosse erlaubt. Für das Allgemeine Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit offener Bauweise und einer Dachneigung von 40 bis 45° festgesetzt. Hier gelten bezüglich der Geschossigkeit bergseitig und talseitig die gleiche Festsetzung wie für das Wochenendhausgebiet. Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,4 und die Geschossflächenzahl max. 0,7.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Köln (aus RIO)



Auszug aus dem Landschaftsplan der Hansestadt Wipperfürth 2012



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth 2007

3. Städtebauliche Ziele sowie Zweck der Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. KG4 Friedrichsthal wurde bereits im Jahr 1969 aufgestellt. Gemäß dem Urteil vom 28.05.2001 hat das Verwaltungsgericht Köln den Bebauungsplan - hinsichtlich der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung - für nichtig erklärt.

Die überwiegende Anzahl der örtlichen „Wochenendhäuser“ im festgesetzten Wochenendhausgebiet wird entgegen der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Dauerwohnsitz genutzt. Laut dem Urteil hat die tatsächliche Entwicklung in dem Gebiet einen Zustand erreicht, in der die

Festsetzung „Wochenendhausgebiet“ nicht mehr bestehen kann. Des Weiteren ist gemäß dem Urteil zwar nur die Festsetzung in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse unzulässig (hier Aufteilung bergseitig/talseitig), dennoch bedingen sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gegenseitig so, dass alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung von der Nichtigkeit betroffen sind.

Weiterhin sind zahlreiche Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten maximalen Grundfläche der Wochenendhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzustellen.

Insgesamt lässt sich ableiten, dass die städtebaulichen Ziele aus dem Jahr 1969 nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen. Es besteht die Notwendigkeit, das Planungsrecht im Planungsgebiet dem aktuellen Bestand nachhaltig anzupassen.

Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurde weder eine Bebauungsplanänderung noch eine Änderung zu einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB durchgeführt, sodass seit Jahren eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage für jegliche Vorhaben fehlt. Nun soll dieser Missstand mithilfe einer Ortslagensatzung behoben werden. Hierfür soll der gesamte Ortsteil betrachtet werden.

Für das gesamte, vollständig baulich genutzte Plangebiet besteht kein Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Für den gesamten Ortsteil soll nach der Aufhebung des Bebauungsplanes eine Ortslagensatzung aufgestellt werden. Die Baugesuche werden schließlich nach § 34 BauGB beurteilt. Mögliche Bauvorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Diese Vorgabe reicht zur Beurteilung weiterer möglicher Bauvorhaben grundsätzlich aus. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes wäre zudem mit einem hohen Zeitaufwand und höheren Planungskosten verbunden.

4. Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. KG4 Friedrichsthal im wirtschaftlichen und sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Geltungsbereich sowie im nahen Umfeld lebenden Einwohner auswirken wird. Soziale Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Nachteilige Auswirkungen auf die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer durch die Planaufhebung sind ebenfalls nicht zu erkennen. Die vorhandene bauordnungsrechtliche Situation wird im Gegenteil für die Grundstückseigentümer verbessert, da dadurch bauordnungsrechtliche Missstände behoben werden.

Auch bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Aufhebung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Der Hansestadt Wipperfürth entstehen bei der Durchführung des Aufhebungsverfahrens keine weiteren Kosten.

5. Verfahrensgang

Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 12.06.2019 beschlossen.

Durch amtliche Bekanntmachung wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.09.2019 bis 25.10.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hiervon wurde kein Gebrauch gemacht.

Aufgrund der noch ausstehenden Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB findet in der Zeit vom 22.03.2021 bis zum 30.04.2021 eine wiederholte frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB als auch der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Im Rahmen der wiederholten frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt zwölf Stellungnahmen eingegangen. Zehn Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen zwei Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Begründung unter Punkt 6.2 dahingehend korrigiert, dass im Plangebiet ein Oberflächengewässer des Bruchberger Siefens vorhanden ist.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie der Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 02.06.2021 gefasst.

Die Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 12.07.2021 bis 15.08.2021 statt. Von 17 eingegangenen Stellungnahmen, wurden zwei in die Abwägung eingestellt. Änderungen am Aufhebungsplan des Bebauungsplanes Nr. KG 4 Friedrichsthal ergaben sich nicht.

Der Rat der Hansestadt Wipperfürth wird in seiner Sitzung am 06.10.2021 die Aufhebung als Satzung beschließen.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ferner ist gemäß § 2a BauGB im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens der Umweltbericht enthalten ist. Dies ist auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

6.1 Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes

Der seit dem 18.08.1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. KG4 Friedrichsthal soll aus Gründen der Rechtssicherheit (vgl. Punkt 3 der Begründung) aufgehoben werden. Der Bereich der Planaufhebung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Bebauung des Plangebietes ist bereits seit langer Zeit abgeschlossen.

Mit der Durchführung des Aufhebungsverfahrens werden sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgegeben. Parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes soll eine Ortslagensatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 aufgestellt werden. Demgemäß müssen sich zukünftige Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der näheren Umgebung ausrichten und einfügen.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Hansestadt Wipperfürth obliegt die Aufgabe zu bestimmen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange der Umwelt für die Abwägung erforderlich ist. Zu berücksichtigen ist hierbei zum einen der Status Quo der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose über mögliche Auswirkungen durch die Planung bzw. möglicher Entwicklungen bei der Nichtplanung. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen dienen eigene Erkenntnisse der Hansestadt Wipperfürth sowie Beurteilungen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Eigene konkrete Erkenntnisse wurden aus den vorhandenen Akten entnommen. Auch kamen entsprechende Ortsbesichtigungen hinzu. Aus den bisherigen Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit haben sich keine weiteren Einsichten ergeben.

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung werden die Umweltauswirkungen für die folgenden Schutzgüter nachstehend prognostiziert und bewertet.

Schutzgut Mensch:

Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits vollständig bebaut. Es handelt sich faktisch um ein Wohngebiet, in dem die einzelnen Grundstücke über große private Grünräume verfügen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß den Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB).

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird daher nur zu unerheblichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand führen. Spürbare negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere:

Die privaten Grünbereiche bieten Lebensräume für die Tierwelt. Dieser Bereich ist bereits Störungen von Menschen und dem Straßenverkehr unterlegen. Zusätzliche negative Auswirkungen auf die Tierwelt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Tiere tragen zur Verbreitung von Pflanzen bei. Die Verdrängung von Tieren kann die Ausbreitung einer Pflanzenart behindern. Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkung zwischen Tier und Pflanze zu.

Schutzgut Pflanzen:

Der von der Aufhebung betroffene Planungsbereich ist bereits vollständig bebaut. Als Nutzung ist hauptsächlich das Wohnen zu nennen. Die privaten Freiräume sind geprägt durch eine Begrünung mit Bäumen, Rasen, Ziergehölzen und -pflanzen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten, da der Bereich bereits einen anthropogenen Biotoptypen darstellt.

Pflanzen können Nahrungsgrundlage für Tiere sein. Einzelpflanzen und Pflanzenbestände werden von Tieren als Lebensraum genutzt. Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen der Pflanzen- und Tierwelt zu.

Schutzgut Boden:

Der Planbereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung durch Bodenversiegelung und -verdichtung geprägt. Durch anthropogenen Einfluss wurde der Boden bereits stark überformt (z.B. Zerstörung des natürlichen Bodenprofils durch Bebauung sowie Umnutzung der restlichen Fläche zu Gärten).

Mit der Bebauungsaufhebung sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft das Oberflächengewässer des Bruchberger Siefens. Ausgewiesene Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Der Planbereich ist durch die vorhandene Bebauung geprägt. Aus diesem Grund ist der Oberflächenabfluss bereits erhöht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf den Aspekt Grundwasser ist bereits eingeschränkt.

Eine deutliche Erhöhung des Oberflächenabflusses, eine Absenkung des Grundwasserspiegels bzw. negative Auswirkungen auf das Oberflächengewässer „Bruchberger Siefen“ sind durch eine zusätzliche Überbauung in geringem Umfang infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima:

Der Planbereich ist durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt. Naturgemäß heizen sich überbaute Flächen stärker auf als Freiflächen. Der das Gebiet umgebende Wald sowie die landwirtschaftlichen Flächen sorgen für eine Dämpfung des Effektes.

Durch die zukünftige Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB könnten vorhandene Flächen allenfalls in sehr geringem Umfang überbaut werden. Spürbare Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet ist gemäß dem Landschaftsplan Nr. 6 größtenteils umgeben vom Landschaftsschutzgebiet der Zone 1. Nur im Nordwesten grenzt sich eine potenzielle Baufläche an, die bis zu ihrer Entwicklung als Freifläche erhalten werden soll.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Landschafts- bzw. Ortsbild ausgelöst.

Schutzgüter FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sowie Verträglichkeitsstudie nach § 34 BNatSchG:

Im Plangeltungsbereich sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Sachgüter werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes soll letztendlich zur Weiternutzung und zum Erhalt der vorhandenen Siedlungsform beitragen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu.

6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich kaum von der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planaufhebung unterscheiden.

6.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird.

Von einer Eingriffsbilanzierung wird abgesehen, da gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

6.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der Bebauungsplan Nr. KG4 Friedrichsthal soll aus Gründen der städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Erforderlichkeit gemäß § 1 (3) BauGB für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben werden.

Da keine negativen Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes für Mensch und Umwelt ersichtlich sind, wird eine Erarbeitung anderweitiger Lösungen und besonderer Maßnahmen zum Schutz von Mensch und Natur nicht weiter in Betracht gezogen.

6.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. KG4 Friedrichsthal ist unter Verwendung der der Hansestadt Wipperfürth vorliegenden Planunterlagen sowie eigener Pläne durchgeführt worden.

Die vorliegenden Unterlagen sind als sachgerechte und aktuelle Informationsgrundlage für die Umweltprüfung zu bewerten. Im Hinblick auf die mit der Aufhebung des derzeitigen Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele liegen im Umfang und Detaillierungsgrad angemessene und hinreichend konkrete Umweltinformationen vor, sodass weitere zur Beurteilung notwendige Fachgutachten nicht erforderlich werden.

Die der Hansestadt Wipperfürth vorliegenden umweltrelevanten Planungen und Untersuchungen ermöglichen eine dem gegenwärtigen Wissensstand entsprechende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens. Den in den §§ 2 und 2a BauGB genannten Anforderungen an die sachgerechte Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials wird somit angemessen Rechnung getragen.

6.7 Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eingetreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Planverfahren handelt es sich um die Aufhebung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. KG4 Friedrichsthal aus den in Kapitel 3 beschriebenen Gründen. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens hat das Plangebiet planungsrechtlich wieder den Status eines im Zusammenhang bebaute Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich); Bauvorhaben werden hier nach den gesetzlichen Regularien des § 34 BauGB beurteilt. Das Instrument des Monitorings gemäß § 4c BauGB greift in diesem Bereich nicht. Es ist daher nicht erforderlich, Monitoring-Maßnahmen zu empfehlen.

6.8 Zusammenfassung

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung des Bebauungsplanes Nr. KG4 Friedrichsthal ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei der anschließenden Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Das Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer den heutigen Bedürfnissen angepassten sinnvollen städtebaulichen Entwicklung. Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die bauplanungsrechtliche Bemessungsgrundlage sich nach der Planaufhebung eng an dem derzeitigen Bestand orientieren wird.

Wipperfürth, August 2021

Anne Loth

-Bürgermeisterin-