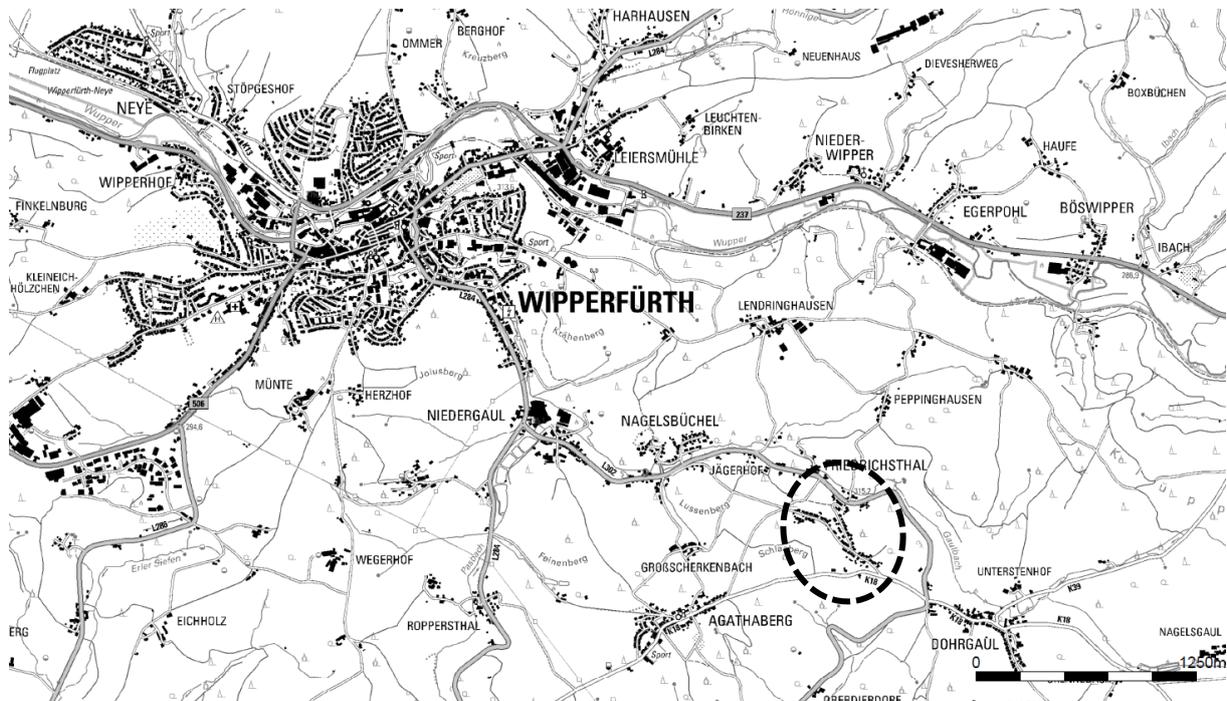


Hansestadt Wipperfürth

Begründung zur Klarstellungssatzung gemäß

§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Friedrichsthal



Lage im Stadtgebiet (maßstabslos)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich der Klarstellungssatzung	2
2. Planungsrechtliche Situation	3
3. Städtebauliche Ziele sowie Zweck der der Klarstellungssatzung	5
4. Auswirkungen der Aufstellung der Klarstellungssatzung	6
5. Umweltbelange	6
6. Rechtsgrundlagen	6
7. Verfahren	7

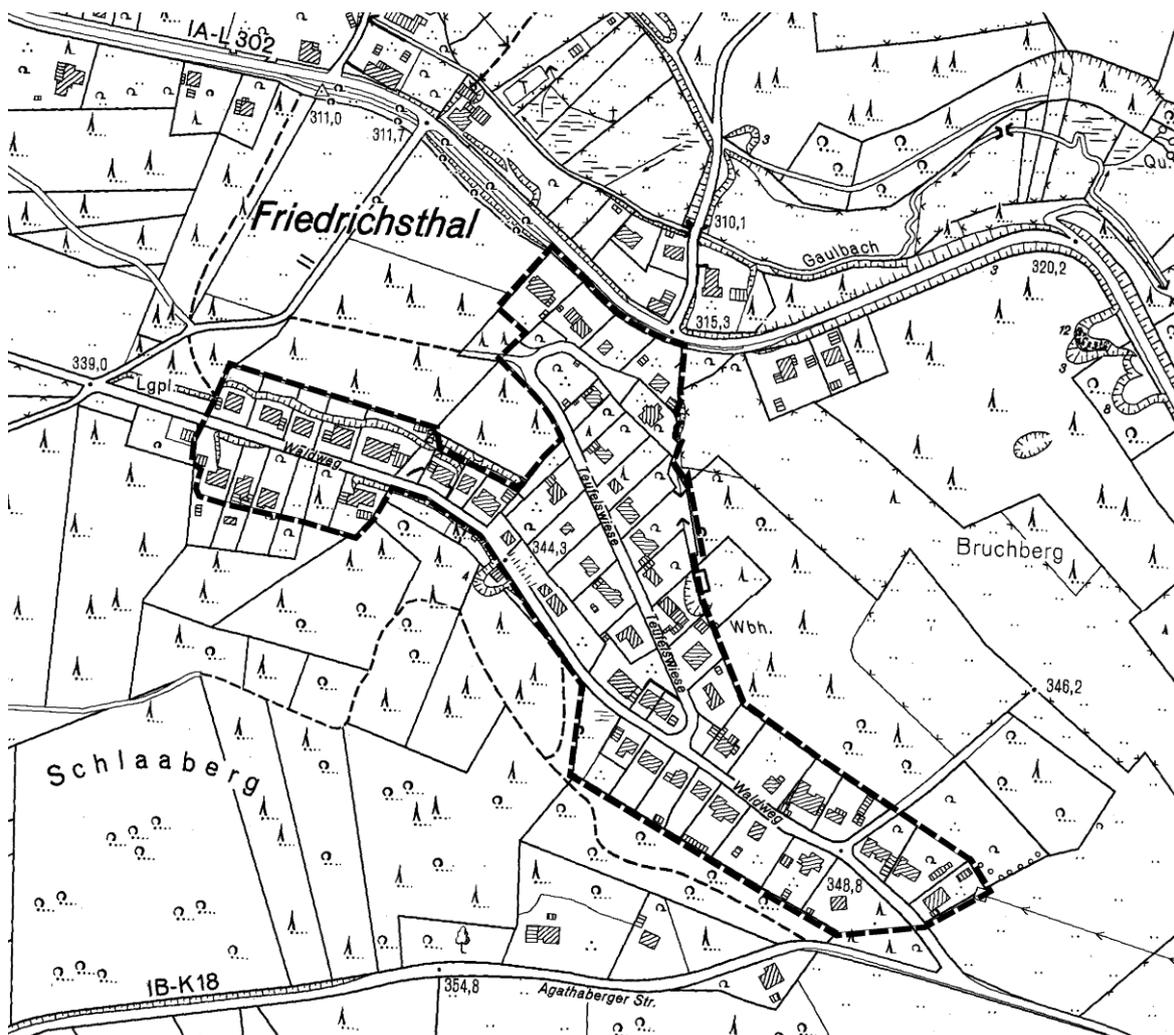
1. Räumlicher Geltungsbereich der Klarstellungssatzung

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtgebietes der Hansestadt Wipperfürth zwischen der L 302 und der K 18 zwischen den Ortschaften Niedergaul und Dohrgaul. Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst den gesamten Ortsteil Friedrichsthal südlich der L 302 (nördliche Grenze). Im Osten, Süden und Westen grenzen Waldflächen und zum Teil landwirtschaftliche Flächen an die Ortslagensatzung an.

Die genaue Lage der Abgrenzung ist der Übersichtskarte zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,49 ha. Die Topographie wird bestimmt durch ein abfallendes Gelände in Richtung Norden zur L 302.

Südlich der L 302, angrenzend an den Geltungsbereich, ist eine unbebaute Fläche vorzufinden, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Um hier in Zukunft Planungsrecht zu schaffen, besteht die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen. Aus diesem Grund wurde diese Fläche bei dem Planungsverfahren nicht miteinbezogen.

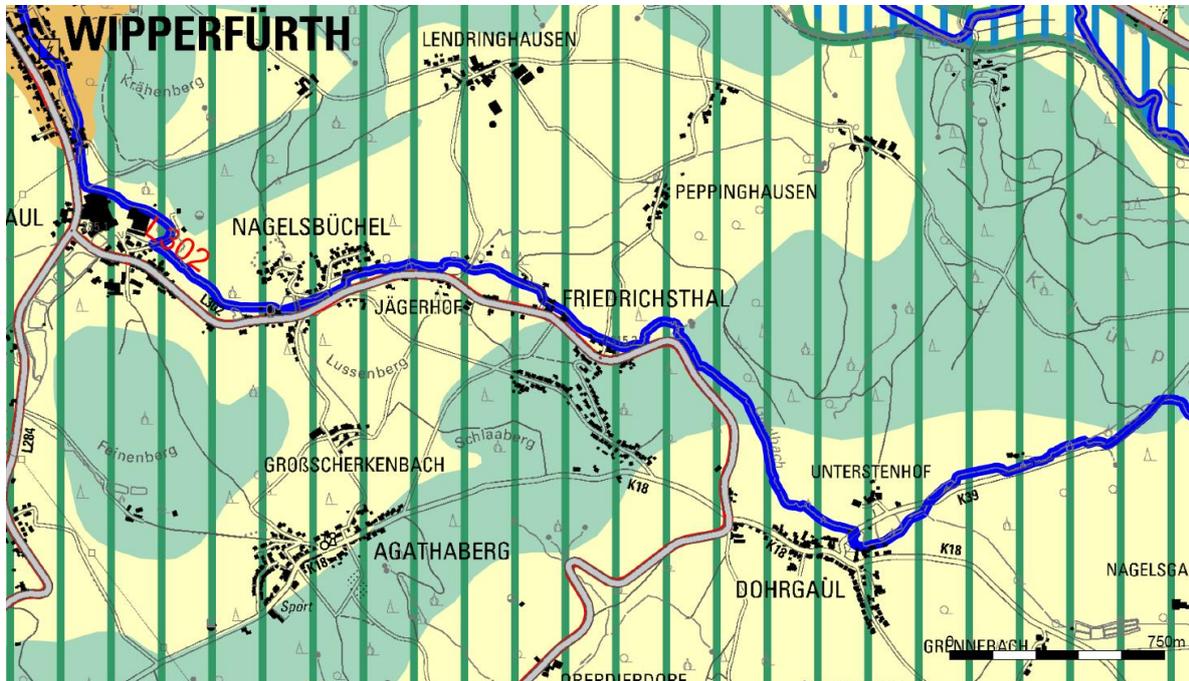
Während der Erarbeitung des Plans wurde aus Gründen der geometrischen Eindeutigkeit der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung an die Katastergrenzen angepasst. Aus diesem Grund bestehen minimale Abweichungen zum Geltungsbereich der in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen worden ist. Dieser orientierte sich an der Darstellung des Flächennutzungsplanes, die bekannter Weise nicht parzellenscharf ist.



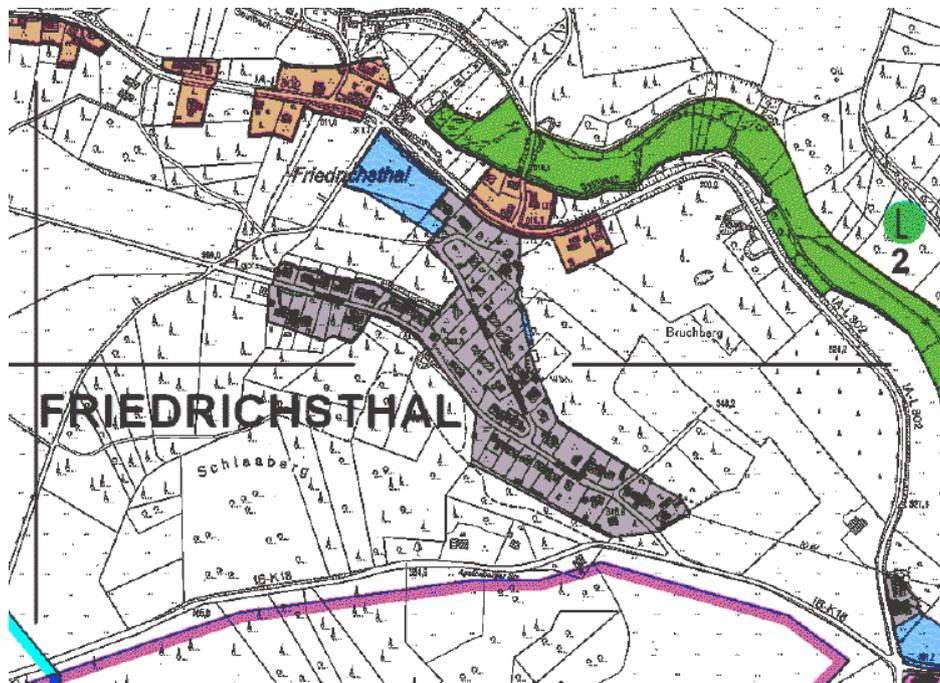
Übersichtskarte: Geltungsbereich Klarstellungssatzung Friedrichsthal (© Land NRW (2004/2009) / Katasteramt OBK)

2. Planungsrechtliche Situation

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



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Köln (aus RIO-Raum Information Oberberg)



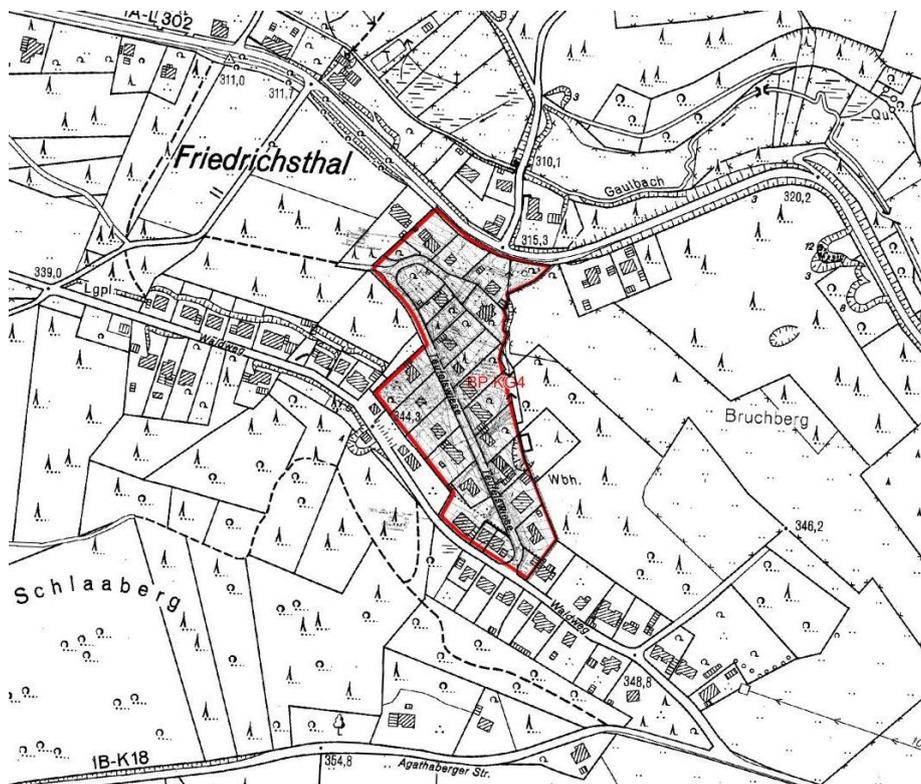
Auszug aus dem Landschaftsplan der Hansestadt Wipperfürth 2012

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth 2007

Ein Teil des Plangebietes liegt noch im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. KG4 Friedrichsthal (ca. 2,47 ha). Der Bebauungsplan wird parallel zum Aufstellungsverfahren der Klarstellungssatzung aufgehoben, um eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage für zukünftige Vorhaben zu schaffen.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. KG4 Friedrichsthal (aus RIO-Raum Information Oberberg)

3. Städtebauliche Ziele sowie Zweck der der Klarstellungssatzung

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 anzupassen und eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage für zukünftige Vorhaben zu schaffen. Hierfür soll eine Klarstellungssatzung aufgestellt werden. Parallel zu der Aufstellung wird der Bebauungsplan Nr. KG4 Friedrichsthal aufgehoben.

Zukünftige Baugesuche werden als Ergebnis nach § 34 BauGB beurteilt, d.h. 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.

Die örtliche Struktur wird durch Wohngebäude geprägt. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorzufinden. Als Art der baulichen Nutzung wurde im gesamten Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteile der Satzung. Das Ziel der Klarstellungssatzung besteht darin, den gewachsenen Siedlungsschwerpunkt zu erhalten und eine klare Zuordnung zum Innen- oder zum Außenbereich zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der Satzung bildet gleichzeitig auch die Grenze für die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaft Friedrichsthal.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 302. Der Waldweg sowie die Straße „Teufelswiese“ stellen die innere Erschließung sicher.

Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises, Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz, muss eine Löschwassermenge über 2 Stunden bei Flächen für weitergehende Wohnzwecke mit mindestens 800 l/min sichergestellt sein. Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der Bau O NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

In einem Umkreis von 500 m um die Planfläche liegen bisher keine konkreten Hinweise auf archäologische Kulturrelikte vor. Die sog. Bergische Eisenstraße, im 16.–18. Jh. eine wichtige Transportstrecke für Roheisen in den Cronenberger, Remscheider und Solinger Raum, kreuzt von Nordwesten in Richtung Südosten die Planfläche. Sie verlief in gut 20–50 m nördlicher Entfernung parallel zum heutigen Waldweg. Beim derzeitigen Kenntnisstand besteht für die Planfläche keine Befunderwartung.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Es wird deswegen auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen mit dem Hinweis, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Auswirkungen der Aufstellung der Klarstellungssatzung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Aufstellung der Klarstellungssatzung im wirtschaftlichen und sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld lebenden Einwohner auswirken wird. Soziale Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Nachteilige Auswirkungen auf die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer durch die Aufstellung sind ebenfalls nicht zu erkennen. Die vorhandene bauordnungsrechtliche Situation wird im Gegenteil für die Grundstückseigentümer verbessert. Auch bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nicht erforderlich.

5. Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB sind Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Es werden auch keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines FFH- oder europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes haben. Die Aufstellung der Ortslagensatzung Friedrichsthal wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauBG auf der Grundlage einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

6. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Klarstellungssatzung erfolgt auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung vom kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 GV. NRW, zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).

7. Verfahren

Die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Friedrichsthal erfolgt durch Aufstellung einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit der Möglichkeit der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zur Klarstellungssatzung für den Ortsteil Friedrichsthal wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 12.06.2019 beschlossen.

Durch amtliche Bekanntmachung wurde der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden in der Zeit vom 12.07.2021 bis zum 15.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB gegeben. Von 17 eingegangenen Stellungnahmen wurden vier Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt. Änderungen an der Klarstellungssatzung Friedrichsthal ergaben sich durch den Hinweis zum Denkmalschutz.

Gegenüber dem ausgelegten Entwurf wurde in dem Planteil sowie in der dazugehörigen Begründung der Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen, dass gemäß §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sicherzustellen ist, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Der Rat der Hansestadt Wipperfürth wird in seiner Sitzung am 06.10.2021 die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Friedrichsthal als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 00.00.0000 öffentlich bekanntgemacht.

Hansestadt Wipperfürth, August 2021

Anne Loth

-Bürgermeisterin-