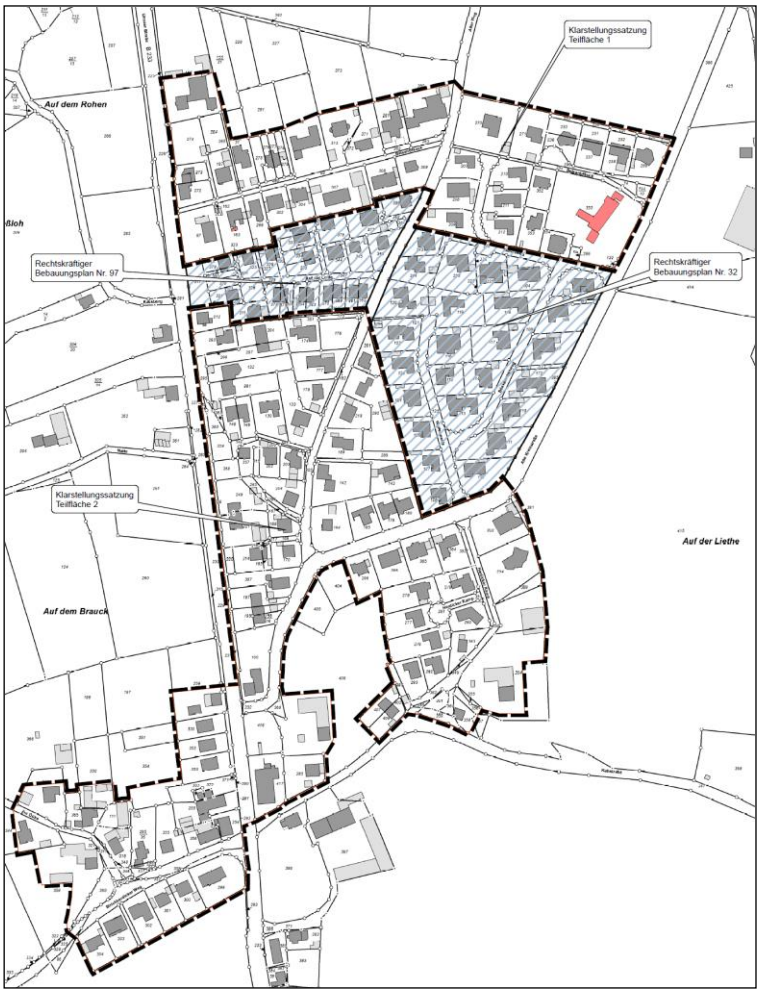
Stadt Fröndenberg/Ruhr

Begründung

zur Klarstellungssatzung gemäß
§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den
Ortsteil Strickherdicke



Inhalt

1. Vorbemerkungen 1

2. Ziel und Zweck der Planung 1

3. Rechtsgrundlagen 2

4. Verfahren 2

5. Räumlicher Geltungsbereich 3

6. Planungsvorgaben 3

7. Denkmalschutz 4

8. Altlasten 5

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinden haben mit den Satzungsermächtigungen im § 34 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit, ohne Bebauungsplanverfahren im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich für einzelne Grundstücke Baurecht zu schaffen. Die vorhandene Bebauung bzw. städtebauliche Struktur kann unter anderem abgerundet und vervollständigt werden, nicht aber grundlegend neu gestaltet werden. Aufgabe der Satzungen ist es, die sich aus der bestehenden Bebauung abzeichnende angemessene Eigenentwicklung fortzuschreiben und eindeutig festzulegen.

Mit der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB wird der bebaute Innenbereich und damit der Anwendungsbereich der Regelungen des § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB beschrieben. Diese Satzung hat eine rein deklaratorische Wirkung, da sie ausschließlich darstellt, welche Grundstücke noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören und welche bereits dem Außenbereich zuzuordnen sind.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Ortslage Strickherdicke mit 915 Einwohnern (Stand Mai 2016) ist einer der Ortsteile im Westen des Fröndenberger Stadtgebietes. Die örtliche Struktur wird in erster Linie durch Wohngebäude geprägt, entlang der Haupterschließungsachse Unnaer Straße (B 233) finden sich außerdem vereinzelte gewerbliche Nutzungen. Der Siedlungsschwerpunkt des Ortsteils wird durch die Unnaer Straße im Westen und die Alte Kreisstraße im Osten begrenzt. Entsprechend wird dieser Siedlungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich der Unnaer Straße schließt sich im Süden des Ortsteils eine dörfliche Struktur an, die als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Diese gewachsenen Dorfstrukturen sind bisher planerisch als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt worden.
Für Teile des Dorfgebietes hat die Stadt Fröndenberg/Ruhr zwei Bebauungspläne aufgestellt: Den Bebauungsplan Nr. 32 „Südlich der Schule“ (Rechtskraft: 14.02.1969) für einen Bereich zwischen den Straßen „Alter Weg“ und „Alte Kreisstraße“ und den Bebauungsplan Nr. 97 „Alter Weg“ (Rechtskraft: 26.08.1999) für einen Teil der Wohnbebauung zwischen der „Unnaer Straße“ und der Straße „Alter Weg“. Beide Bebauungspläne weisen hauptsächlich allgemeine bzw. reine Wohngebiete in ortstypischer Bauweise aus.
Um die gewachsene Dorfstruktur zu erhalten und für die Bewertung zukünftiger Bauvorhaben eine klare Zuordnung zum Innen- oder zum Außenbereich zu ermöglichen, soll für den Ortsteil Strickherdicke eine Klarstellungssatzung (vgl. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) aufgestellt werden, die die Grenzen zwischen Innen- und

Außenbereich eindeutig definiert. Damit kann zukünftig rechtssicher beurteilt werden, auf welcher planungsrechtlichen Grundlage geplante Bauvorhaben zu prüfen sind.

Die Klarstellungssatzung umfasst den aktuellen Bebauungsbestand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Strickherdicke, der nicht bereits durch die Bebauungspläne Nr. 32 bzw. Nr. 97 überplant ist. Zugleich bildet sie die Grenze für die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils.

3. Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496).

4. Verfahren

Die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Strickherdicke erfolgt durch Aufstellung einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB.
Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungsatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB freigestellt.
Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat in seiner Sitzung am 29.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für die Klarstellungssatzung für den Ortsteil Strickherdicke gefasst. Gleichzeitig wurden die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, da zu Beginn des Verfahrens außerdem eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden sollte. Diese Ergänzungssatzung wurde zwischenzeitlich jedoch nicht weiter verfolgt.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet liegt in der Gemarkung Strickherdicke, Flur 2, 5 und 7. Genaue Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes sind der Planzeichnung im Maßstab 1: 2000 zu entnehmen, die Bestandteil der Satzung ist.
Für die klare Grenzziehung zwischen sogenanntem Innen- und Außenbereich in der Klarstellungssatzung sind im Wesentlichen die Begriffe „Bebauungszusammenhang“ und „Ortsteil“ heranzuziehen. Nach der Rechtsprechung liegt ein solcher Bebauungszusammenhang vor, wenn die aufeinanderfolgende Bebauung noch den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Demnach liegen Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wenn sie aufgrund einer tatsächlichen, aufeinanderfolgenden und zusammenhängenden Bebauung in einem Bebauungszusammenhang mit dem Ortsteil stehen. Bei einer Unterbrechung der Aufeinanderfolge von Gebäuden ist zur Beurteilung, ob es sich um eine bebaubare Baulücke handelt, maßgeblich, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.
Diese Kriterien wurden bei der Abgrenzung für den Ortsteil Strickherdicke zugrunde gelegt. Der Ortsteil Strickherdicke wird gebildet durch die Bebauung, die durch die „Unnaer Straße“ im Westen und die „Alte Kreisstraße“ im Süden und Osten eingefasst wird. Den nördlichen Abschluss dieser Bebauung bilden die nördlich an die Straße „Beisenbrauck“ angrenzenden bebauten Grundstücke. Zum Ortsteil gehören außerdem die Bebauung entlang der Straße „Herdicker Kamp“ und die Bebauung an den Straßen „Strickherdicker Weg“ und „Zur Düke“, die innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietes liegen. Westlich der Unnaer Straße sind die sich nördlich an das im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet angliedernden Grundstücke einbezogen, insofern sie Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind. Dies trifft im vollen Umfang zu auf die Grundstücke Gemarkung Strickherdicke, Flur 7, Flurstücke 350, 352, 353. Das Grundstück Gemarkung Strickherdicke, Flur 7, Flurstück 259 wird in dem Maße einbezogen, in dem es Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist.

6. Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Der seit dem 12.05.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr stellt den östlich der Unnaer Straße gelegenen Bereich von Strickherdicke als Wohnbaufläche und den westlich der Unnaer Straße gelegenen Bereich als Dorfgebiet dar.

Bebauungspläne

Das Gebiet der Klarstellungssatzung wird durch die Bebauungspläne Nr. 32 („Südlich der Schule“) und Nr. 97 („Alter Weg“) der Stadt Fröndenberg/Ruhr in eine nördliche und eine südliche Teilfläche geteilt. In den Bebauungsplänen sind als Baugebiete ausschließlich reine bzw. allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Landschaftsplan

Für das Gebiet der Stadt Fröndenberg sind die Darstellungen und Festsetzungen des seit dem 14.11.2002 rechtsgültigen Landschaftsplanes Nr. 7, Raum Fröndenberg, des Kreises Unna zu beachten. Für das Satzungsgebiet enthält der Landschaftsplan keine Darstellungen oder Festsetzungen

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegen keine in die Denkmalliste der Stadt Fröndenberg/Ruhr eingetragenen Baudenkmäler. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Unnaer Straße 53, das nicht mehr am Bebauungszusammenhang teilnimmt, befindet sich ca. 100 m südlich des Geltungsbereichs der Satzung. Durch das Satzungsverfahren werden keine Beeinträchtigungen denkmalwerter Substanz und Struktur erwartet. Konkrete Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Bei Bodeneingriffen im Bereich der Klarstellungssatzung können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als untere Denkmalbehörde und/oder dem westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

8. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Unna sind eine Verdachtsfläche an der Unnaer Straße und zwei Verdachtsflächen am Herdicker Kamp bzw. an der Kuhstraße verzeichnet. Die Überprüfung der Flächen auf Altablagerungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

i.A.
gez.: Grügelsiepe