

Teil I Vorbemerkungen und Daten

Begründung zur Neubekanntmachung zum Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl in Verbindung mit der 76. Änderung zum Flächennutzungsplan

Inhaltsangabe

1. Einleitung
 - 1.1. Ziel und Zweck der Neubekanntmachung
 - 1.2. Nachhaltiges Planen und Bauen in der Stadtgemeinde Wiehl
 - 1.3. Zum Verfahren
2. Städtebauliche Grundlagen und Prognosen
 - 2.1. Historische Entwicklung in Wiehl
 - 2.2. Bevölkerungsentwicklung
 - 2.3. Wohnsiedlungsentwicklung
 - 2.4. Gewerbliche Entwicklung
 - 2.5. Gewerbeflächenreserven
 - 2.6. Grundsätzliche Ziele
 - 2.7. Alles auf einen Blick
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen
 - 3.1. Regional- und Landesplanung
4. Weitere Planungsgrundlagen
 - 4.1. Landschaftsschutzverordnung
 - 4.2. Wasserschutzzonen Überschwemmungsbereiche und
 - 4.3. Städtebauliche Rahmenplanung
5. Windenergie

Teil II Planzeichnungen und planungsrechtliche Erläuterungen

6. Erläuterungen zu den Darstellungen der Änderungspunkte im Flächennutzungsplan
7. Erläuterungen zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan insgesamt
 - 7.1. Wohnbauflächen
 - 7.2. Gemischte Bauflächen
 - 7.3. Gewerbliche Bauflächen
 - 7.4. Sonderbauflächen
 - 7.5. Flächen für den Gemeinbedarf
 - 7.6. Verkehrsflächen
 - 7.7. Flächen für Versorgungsanlagen
 - 7.8. Grünflächen
 - 7.9. Wasserflächen
 - 7.10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 7.11. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - 7.12. Nachrichtliche Übernahmen
8. Flächenbilanz

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Neubekanntmachung

Der zurzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl wurde aus den Flächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinde Bielstein und der Gemeinde Wiehl entwickelt. Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Bielstein, der nie Rechtsgültigkeit erreicht hatte, wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiehl am 07. Dezember 1967 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksam

(Anlage 1: Erläuterungsbericht 1967)*

Nach der Gebietsreform in den Jahren 1969 bis 1971 beschloss der Rat der neuen Stadt Wiehl am 18. Dezember 1972, einen Flächennutzungsplan für die neue Stadtgemeinde aufzustellen. Mit der Aufstellung wurde ein Kölner Planungsbüro beauftragt.

Mit Verfügung vom 11. Juli 1975 hat zwar der damalige Regierungspräsident Köln den Flächennutzungsplan genehmigt, doch erfolgte diese Genehmigung mit Auflagen bzw. einer Reihe von nicht genehmigten Bereichen.

Mit Beschlüssen des Rates der Stadt Wiehl vom 20. Dezember 1977 und 09. März 1978 sollte der Flächennutzungsplan in einer ersten Änderung die bisher nicht genehmigten Bereiche aufnehmen und somit für die gesamte Stadt Wiehl Rechtsicherheit darstellen.

In dem nun folgenden Änderungsverfahren wurden insgesamt 79 Änderungspunkte behandelt. Mit Verfügung vom 20. September 1979 hat der Regierungspräsident Köln diese 1. Änderung zum Flächennutzungsplan genehmigt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 31. Dezember 1979 wurde diese Änderung rechtswirksam und gilt heute noch als Grundplan

(Anlage 2: Erläuterungsbericht 1979)*.

Bis heute wurde der Flächennutzungsplan mehrmals in Teilbereichen geändert. Zurzeit ist die 76. Änderung im Verfahren. Eine Änderung jedoch weicht von den übrigen Änderungen in ihren Grundzügen ab. Während die übrigen Änderungen i.d.R nur **einen** Änderungsbereich beinhaltete, beschloss der Rat der Stadt Wiehl am 9. Juni 1994, für **19 Teilbereiche** den Flächennutzungsplan zu ändern. Diese 44. Änderung wurde vor allem deshalb durchgeführt, um neue Potentiale für eine Wohnbauentwicklung aufzuzeigen, da angenommen werden konnte, dass die städtebaulichen Aussagen des bisherigen Flächennutzungsplan nach 16 Jahren nicht mehr den heutigen Anforderungen genügen würden.

Mit dem Verwaltungsverfahren für diese Änderung wurde wiederum ein Kölner Planungsbüro beauftragt, das hierfür ein Stadtentwicklungsgutachten* erstellte. Mit Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 06. Oktober 1995 wurde auch diese 44. Änderung genehmigt. Am 26.10.1995 erfolgten die öffentliche Bekanntmachung und hierdurch die Rechtswirksamkeit ((Anlage 3: Erläuterungsbericht 1995)*).

Alle bisherigen Änderungen wurden mit Ausnahme der hiermit verbundenen textlichen Anlagen im analogen Verfahren durchgeführt, das heißt: Alle Planzeichnungen wurden von Hand gezeichnet.

Ab 1995 wurden in der gesamten Bauleitplanung unter Einsatz eines computerunterstützten Programms alle Planzeichnungen digital am Computer hergestellt. Bis heute hat sich dieses Programm zu einem Geoinformationssystem (GIS) entwickelt, so dass der gesamte rechtswirksame Flächennutzungsplan mit allen Änderungen digital vorliegt und auch laufend aktuell gehalten werden kann. Hierzu muss aber erst einmal eine Neubekanntmachung erfolgen, damit der digitale Flächennutzungsplan den analogen Plan ersetzen kann.

Das Baugesetzbuch gibt hierzu in § 6 Abs. 6 BauGB die rechtliche Grundlage. Mit Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes kann auch bestimmt werden, dass der Flächennutzungsplan in seiner Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfährt hat, neu bekannt gemacht werden kann. Genau dies soll mit der 75. Änderung erfolgen.

1.2 Nachhaltiges Planen und Bauen in der Stadtgemeinde Wiehl

Der Rat der Stadt Wiehl hat am 15. Dezember 1998 auf Antrag der Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ den Beschluss gefasst, dem „Klimabündnis / Alianza del Clima e.V.“ beizutreten (Anlage 4: Urkunden von 1999)*. Hiermit wurde das Manifest der europäischen Städte zum Bündnis mit den Indianervölker Amazoniens anerkannt, in dem vor allem drei wichtige Ziele genannt sind:

- Senkung des Energieverbrauchs und Verringerung des motorisierten Verkehrs, damit die Belastung der Atmosphäre abnimmt und die Lebensbedingungen für zukünftige Generationen erhalten bleiben,
- Halbierung der CO₂ – Emissionen bis zum Jahre 2010 und spätere schrittweise Senkung iVm. einer Verbannung von FCKW-Treibhausgasen,
- Unterstützung der Interessen der amazonischen Indianervölker an der Erhaltung des tropischen Regenwaldes, ihrer Lebensgrundlage und nachhaltige Nutzung der indianischen Territorien.

Diese Gedanken sollen in der Stadt Wiehl immer Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung sein. Nachhaltigkeit heißt, die Bedürfnisse der heute lebenden Menschen zu befriedigen ohne folgenden Generationen die Chancen für ihre Lebensgestaltung zu nehmen. Eine nachhaltige Entwicklung bedeutet neben der integrierenden Komponente aber auch gleichrangige Verfolgung und im besten Fall Verwirklichung der Ziele Sozialverträglichkeit, Ökonomie und Ökologie.

Soziale Ziele können vor allem durch sozial verantwortliche Wohnungs- und Wohnbaulandbereitstellung, durch Schaffung wohnortnaher Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen erreicht werden.

Ökonomische Ziele im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung können vor allem durch die Erhaltung und Schaffung örtlicher Arbeitsplätze verwirklicht werden. Anzustreben ist eine „Stadt der kurzen Wege“ mit günstiger Zuordnung der Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstätten. Ökologische Ziele werden dadurch erreicht, dass naturschutzwürdige Bestandteile nicht als Hindernisse, sondern als Herausforderung betrachtet werden. Ein flächensparendes Bauen ist hierbei ebenso zu berücksichtigen wie die Reaktivierung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden.

Der Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung hat auch Eingang in das Baugesetzbuch gefunden. In § 1 Abs. BauGB heißt es ua.: *„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber Generationen miteinander im Einklang steht, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“*.

In der städtebaulichen Planung kommt es also vor allem darauf an, eine Ressourcen schonende und umweltverträgliche Siedlungs- und Stadtentwicklung zu fördern. Bei der Standortwahl von Baugebieten ist darauf zu achten, dass der Erhaltung von Natur und Landschaft in besonderer Weise Rechnung getragen wird.

Aber auch der räumlich-gestalterische Aspekt darf bei einer nachhaltigen Entwicklung nicht außer Acht gelassen werden. Die Gliederung des Siedlungsgefüges und das Orts- und Landschaftsbild sind neben anderen Faktoren ausschlaggebend für die Identifikation der Menschen mit ihrem Wohnort und tragen damit auch zur Befriedigung der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung bei.

1.3 Zum Verfahren

Wie bereits ausgeführt, entspricht der zurzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan nicht mehr den aktuellen technischen Erfordernissen. Zum einen machen 75 bereits vorliegende Änderungen die gesamte Aussage des Flächennutzungsplans unübersichtlich und zum anderen werden keine Bauleitpläne mehr analog aufgestellt oder fortgeführt.

Mit der geplanten 76. Änderung, die 18 Änderungspunkte enthält, soll der Flächennutzungsplan gem. den Vorschriften des BauGB geändert werden, um schließlich am Ende als Gesamtplan neu bekannt gemacht zu werden. Nach Vorliegen eines neuen digitalen Gesamtplanes soll jede weitere Änderung in diesen Plan direkt eingearbeitet werden.

2. Städtebauliche Grundlagen und Prognosen

2.1 Historische Entwicklung von Wiehl

Wiehl wurde im Jahre 1131 erstmals urkundlich erwähnt. In der päpstlichen Besitzbestätigung für das Bonner St. Cassiusstift, das in „WILA“ einen Hof besaß. Um 1553 berichteten die damaligen Schultheißen über eine rege Bautätigkeit. Bereits 1580 sollen gemäß den Futterhaferlisten der Herrschaft Homburg für das Dorf *Weil* mit seinen damaligen Ortsteilen Zirre, Zaun, Bruch, Ohl, Puhl und Wülfringhausen insgesamt 41 abgabepflichtige Haushalte gezählt worden sein.



Der bis zum Jahre 1604 andauernde Streit um die Herrschaft Homburg fand im Siegburger Vergleich ein Ende. Die nun folgende Zeit zwischen 1610 und 1700 waren geprägt durch die Kriegswirren und – folgen des 30-jährigen Krieges. Zu Beginn des 18. Jahrhundert waren die Wälder fast ganz abgeholzt. Die Wälder mussten für den Hausbrand und das Handwerk (Gerbereien) dienen. Auch die Eisengewinnung verschlang einen großen Teil an Holz. Erst nach Einsatz von Steinkohle um 1750 verlor die Holzkohlenmeilerei an Bedeutung und die Wälder konnten sich langsam erholen.

1815 wurde die Herrschaft Homburg durch den Wiener Kongress dem Land Preußen zugeordnet. Bis dahin standen die Gemeinden Wiehl und Bielstein unter französischer Herrschaft. 1850 wurde die Wiehltalstraße gebaut, die die erste leistungsfähige Verkehrsverbindung ins Umland darstellte. Um diese Zeit gab es in Wiehl wenig Arbeit, so dass viele Arbeitssuchende sich als saisonale Wanderarbeiter ins benachbarte Wuppertal, Remscheid oder Solingen verdingen.

Im Jahre 1896 wurde die Eisenbahn durch das Wiehltal gebaut. Hiemit wurden wieder neue wirtschaftliche Impulse für einen Aufschwung gegeben. 1898 wurde die Bergische Patentachsenfabrik (BPW) gegründet, die sich zum größten Arbeitgeber in dieser Zeit entwickelte.

Auf Initiative des Bielsteiner Bürgermeisters Heinrich Brindöpke kam es zur Gründung der Vereinigten Sparkassen der Homburgischen Gemeinden. Bereits 1906 beschäftigte die BPW bei einer zehnstündigen Arbeitsdauer pro Tag 49 Arbeiter. In der Steinindustrie wurde die Nachfrage nach Pflastersteinen auch größer, so dass in diesem für diese Zeit bedeutendsten Wirtschaftszweig ca. 550 Arbeiter beschäftigt waren. Aber schon 1908 bekamen die hiesigen Steinhauer Konkurrenz durch die Einfuhr von Steinen aus Schweden. Hierdurch ging die Anzahl an Arbeitsplätzen wieder zurück.

1948 wurde die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft gegründet, die sich nach dem Krieg schnell zu einem unverzichtbaren Instrument für die prekäre Wohnungsnot entwickelte. In den Jahren um 1960 setzte die Bebauung des Sonnenhanges in Wiehl ein. Der Personenverkehr auf der Wiehltalstrecke wird 1965 eingestellt, und 1969 wird das Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium gegründet. Am 01. Juli 1969 wurden die Gemeinden Wiehl und Drabenderhöhe/Bielstein im Rahmen der Gebietsreform im gesamten Oberbergischen Kreis zusammengelegt.

1971 wurde die Umgehungsstraße um Wiehl dem Verkehr übergeben. Zur gleichen Zeit erhält Wiehl die Stadtrechte. 1971 hatte Wiehl 17.901 Einwohner.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

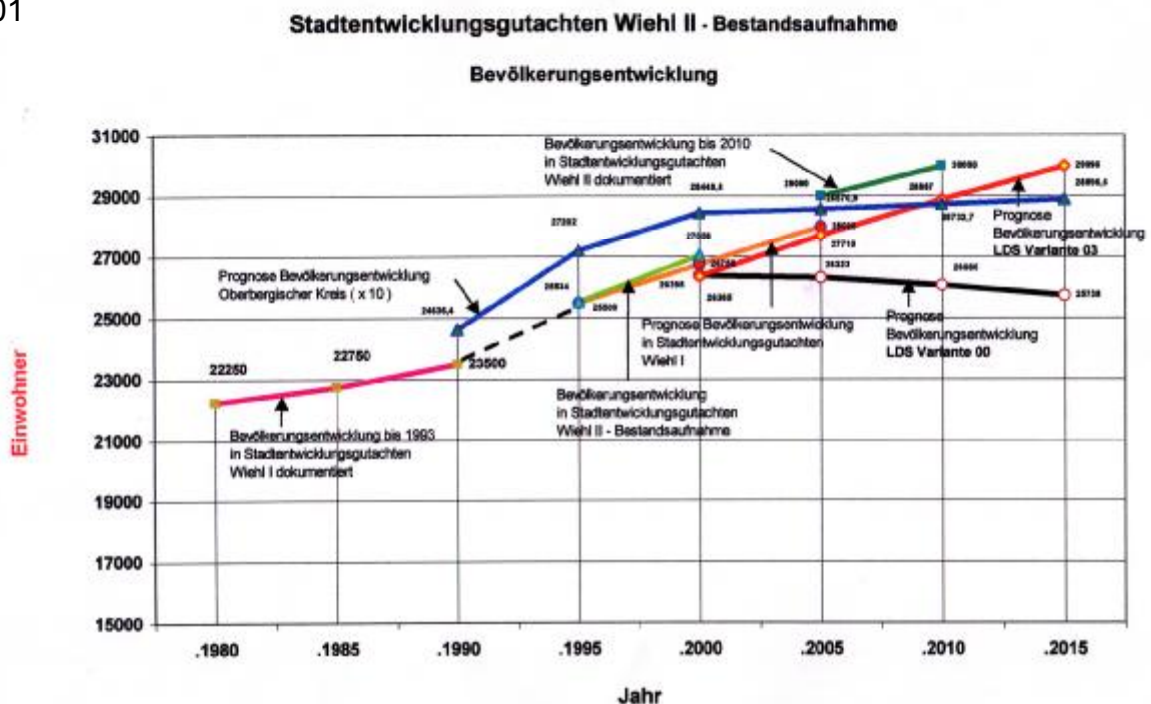
Im Jahre 2001 wurde für die gesamte Stadtgemeinde Wiehl das Stadtentwicklungsgutachten II erarbeitet. Dort wurde bereits auf die Bevölkerungsentwicklung eingegangen. Es wurde festgestellt, dass die Einwohnerzunahme in den Orten mit 3.000 bis 10.000 Einwohner, also in den drei Hauptorten Bielstein, Drabenderhöhe und Wiehl, in den Jahren von 1993 bis 2000 mit 6,1 % am deutlichsten war. Im gleichen Zeitraum war in den orten von 500 bis 3.000 Einwohnern ein Zuwachs von 1,2 % und in den Orten unter 500 Einwohnern von 3,75 % zu verzeichnen.

Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet ist ein mittlerer Einwohnerzuwachs von 1,47 % zu verzeichnen.

Die untenstehende Grafik zeigt unterschiedliche Zuwächse an. Aus ihr sind zum einen 3 verschiedene Prognosen des LDS zu entnehmen. Die Variante 00 unterstellt einen absoluten Zuwachs von +/- 0 Einwohner pro Jahr und die Variante 03 rechnet mit + 270 Einwohnern pro Jahr, wobei sich diese letzte Variante inzwischen als nicht mehr realistisch herausgestellt hat.

Dies würde bedeuten, dass im Jahre 2015 eine Einwohnerzahl von rd. 30.000 erreicht sein würde.

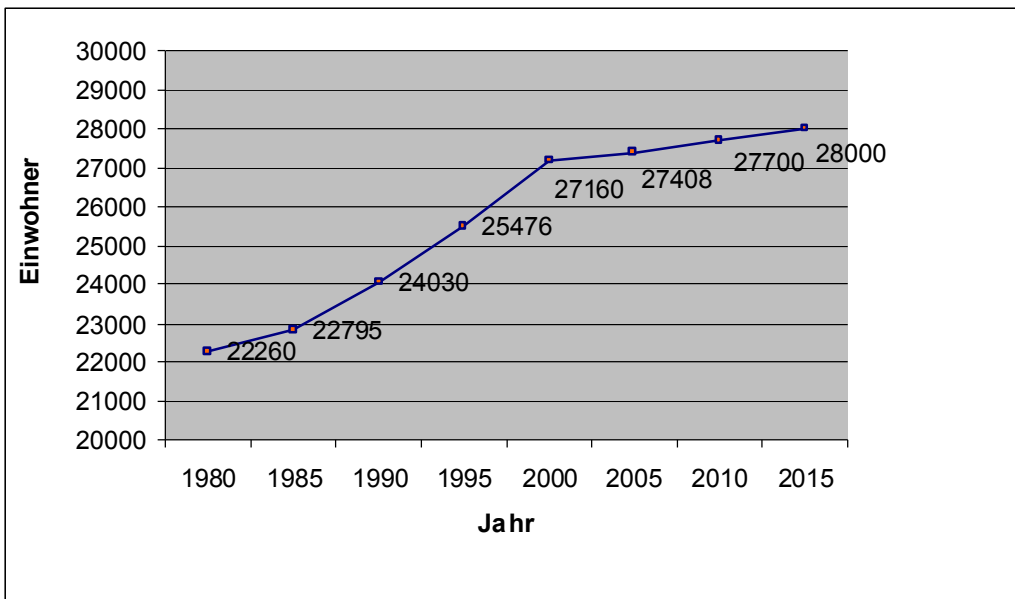
Grafik 01



In der Grafik 02 werden die aktuellen Einwohnerzahlen von 1980 bis 2005 dargestellt. Im Hinblick auf einen geradlinigen Zuwachs ergibt sich jedoch im Jahre 2015 erst eine Einwohnerzahl von ca. 28.000.

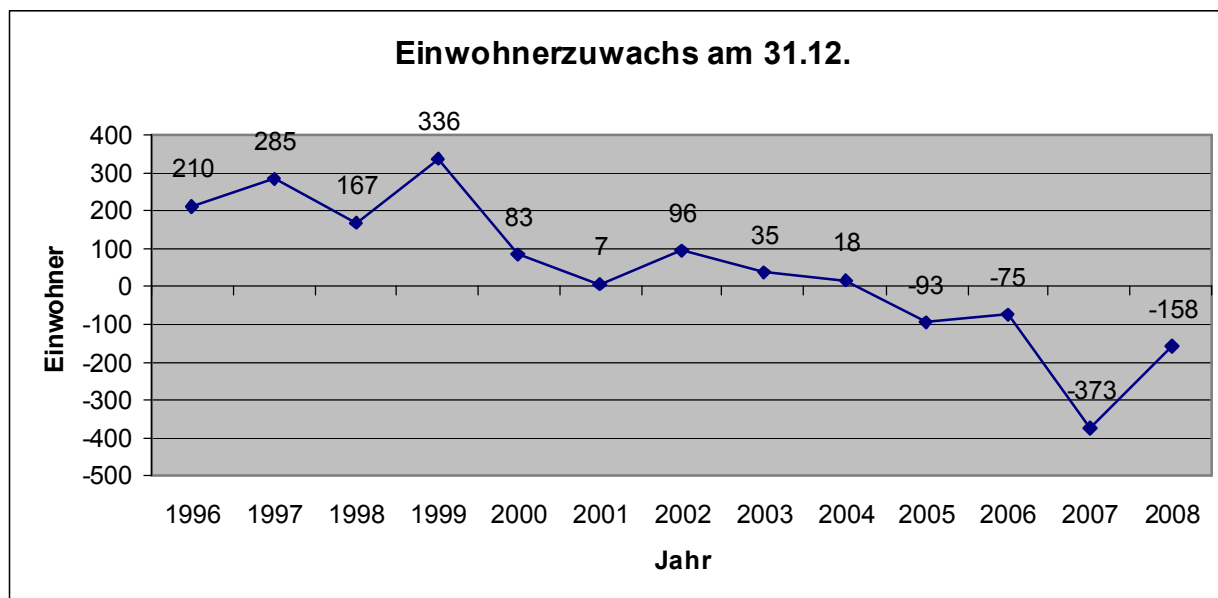
Grafik 02

Entwicklung der Einwohnerzahlen seit 1980



Hieraus wird deutlich, dass die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und –struktur einer Vielzahl unterschiedlichster Einflüsse unterliegt, die sich nicht vollständig und mit Sicherheit vorhersagen lassen. Mit Bezug auf das Kriterium der Demographie erscheint die letzte Entwicklungstendenz am wahrscheinlichsten, wenn nicht sogar auch diese negativ ist. Einen negativen Trend zeigt die nächste Grafik 03

Grafik 03: jährliche Einwohnerentwicklung 1994 bis 2006



Im

Jahre 2007 wurde insbesondere auf Grund der Neuordnung des Meldegesetzes und der Einführung von ID - Steuernummern eine Datenbereinigung durchgeführt!

Die Grafik zeigt deutlich, dass die absoluten Zuwachsraten seit 1995 deutlich zurückgegangen sind. Besonders im Jahre 2003 konnten die Rückgänge nicht mehr durch neue Zuzüge aufgefangen werden. Hält dieser negative Trend an, so ist eine Einwohnerzahl von 28.000 im Jahre 2015 nicht zu erreichen. Hier kann nur eine intensive

Wohnbaulandbevorratung i.V.m. einem weiteren Angebot an Arbeitsplätzen entgegenwirken. Außerdem soll ein Baulückenkataster eingeführt werden.

Durch eine zielorientiert Wohnflächenbevorratung muss ebf. erreicht werden, dass das Niveau für Wohnbaulandpreise gesenkt wird.

Durchschnittliche Preise in € pro m² Wohnbaufläche ¹ in guter Lage von

145 € im Ort Wiehl

90 € in Bielstein

100 € in Drabenderhöhe und

115 € in dörflichen Lagen

sind für eine junge Familie ohne staatliche Subventionen kaum noch aufzubringen. Nur eine gezielte und konsequente Wohnbauflächenpolitik kann dazu beitragen, Negativtrends zu vermeiden.

2.3 Wohnsiedlungsentwicklung

Trotz negativer Einwohnerzuwachsrate verfügt die Stadt Wiehl über ein Wohnbauflächenpotential von ca. 30 ha. Diese Flächen sind 1994 ermittelt und durch das Stadtentwicklungskonzept II im Jahre 2001 bestätigt. Unter den folgenden Annahmen ergab sich hieraus ein Einwohnerpotential von 1.900.

Weitere Annahmen:

1,8 Personen pro Wohneinheit,

3,5 Personen pro Haushalt,

85 % der Flächen sollen für Einfamilienhausbau vorgehalten werden,

15 % für Geschößwohnungsbau

Unter Zugrundelegung einer Einwohnerzahl von 26.584 (2001) würde sich hieraus eine max. Einwohnerzahl von 28.484 ergeben können.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des demographischen Wandels sollte aber auch eine „Null-Variante“ thematisiert werden. Wie schon aus der Grafik 01 ersichtlich ist, würde dann im Jahre 2015 die Einwohnerzahl bei rd. 26.000 liegen.

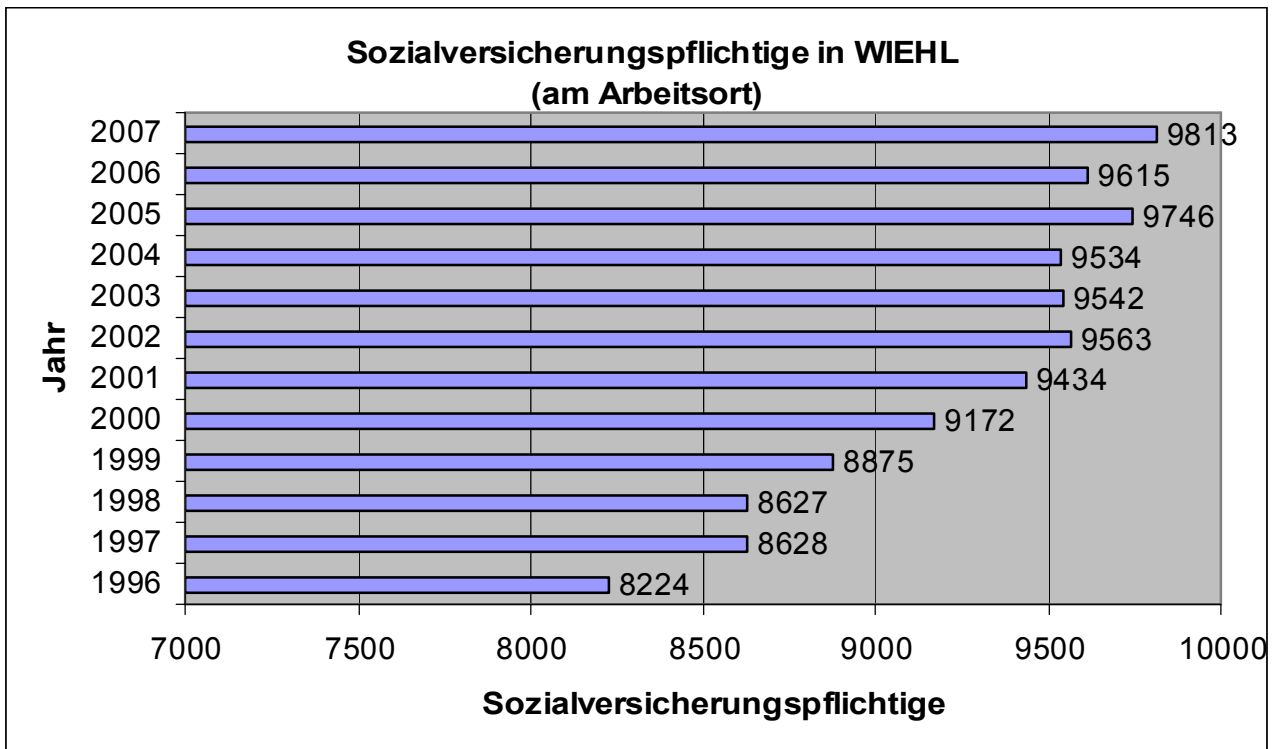
Zwischen diesen beiden Höchstwerten wird sich nach den bisherigen Erkenntnissen die Einwohnerzahl 2015 einpendeln, es sei denn, die Stadt Wiehl kann es im Vergleich mit anderen Kommunen oder sogar im Vergleich mit anderen Regionen erreichen, den Wohnwert für Wiehl zu steigern.

2.4 Gewerbliche Entwicklung

Zum 30.06.2007 hatten insgesamt 9.813 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ihren Arbeitsplatz in Wiehl gemeldet.

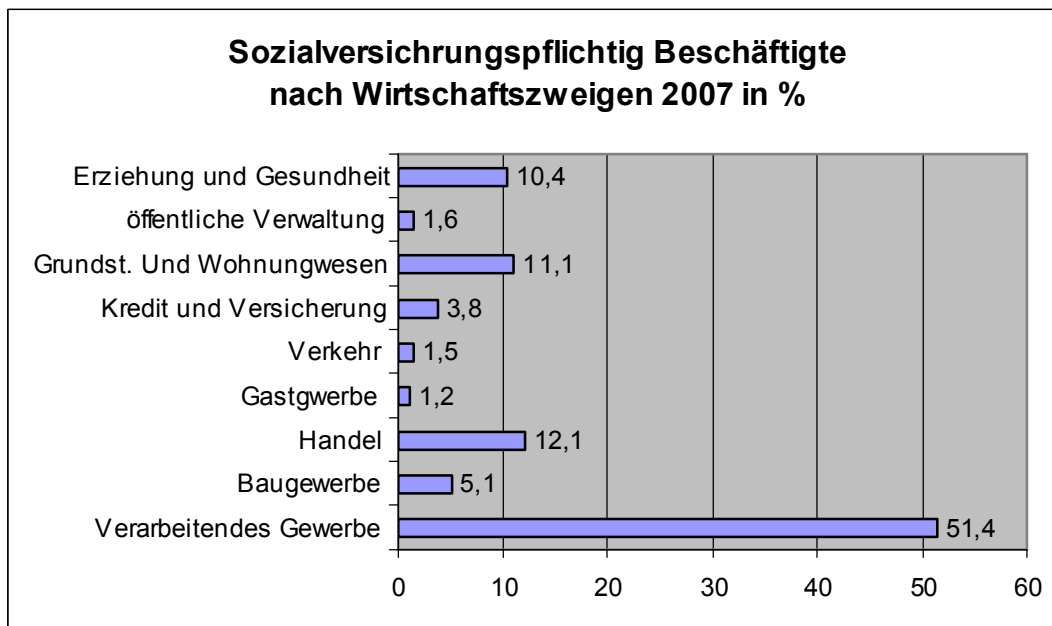
¹ Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2009 für den Oberbergischen Kreis

Grafik 04: Sozialversicherungspflichtige in WIEHL (am Arbeitsort)



Diese verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Wirtschaftszweige ²:

Grafik 05

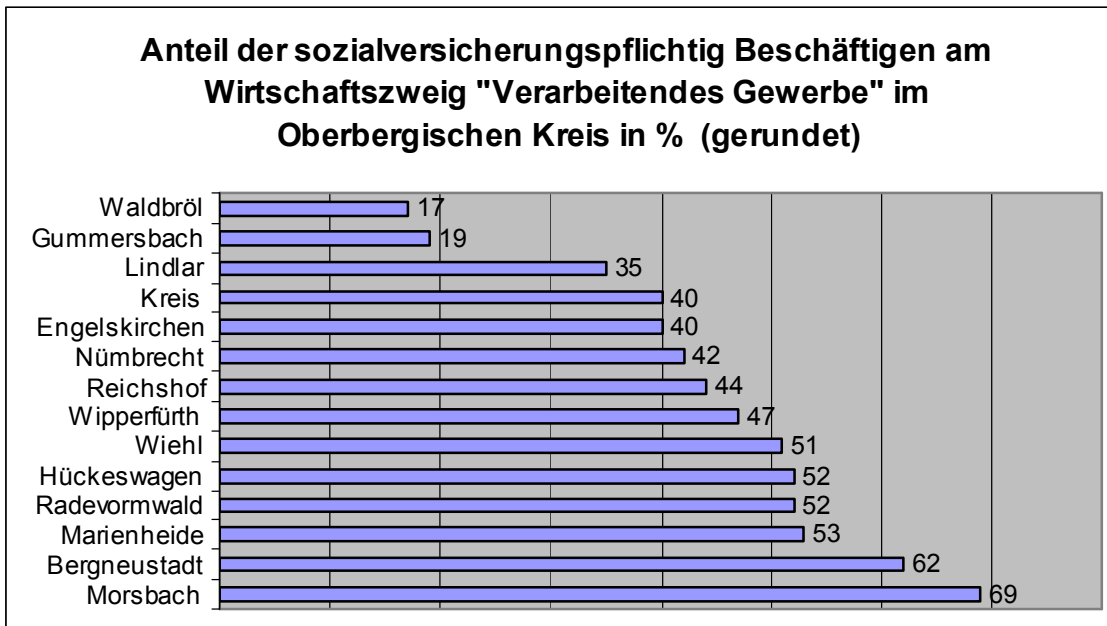


Den größten Anteil mit 51,4 % hat der Wirtschaftszweig „Verarbeitendes Gewerbe“, gefolgt von „Handel“ und Grundstücks- und Wohnungswesen“.

² LDS

Im Vergleich mit dem Oberbergischen Kreis fällt auf, dass der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im „Verarbeitenden Gewerbe“ des Oberbergischen Kreises bei nur ca. 40 % liegt. Im Vergleich mit den anderen Kommunen liegt Wiehl mit 51,4 % in diesem Wirtschaftszweig an 6.Stelle. Bei allen Kommunen, mit Ausnahme der Stadt Waldbröl – hier ist es der Wirtschaftszweig „Erziehung und Gesundheit“ mit 33,6 % - stellt der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig ebf. den größten Wert dar.

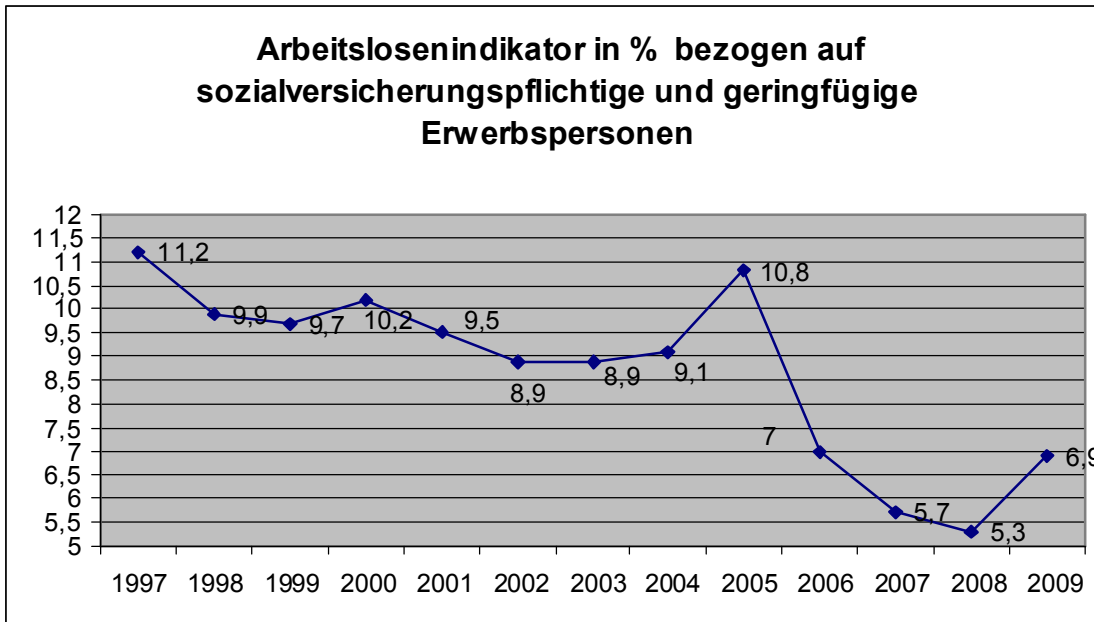
Grafik 06



Am 30.06.2007 hatten 9.813 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ihren Arbeitsort in Wiehl in ca. 600 Betrieben. Hiervon hatten 8.810 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auch ihren Wohnsitz in Wiehl. Hiervon wurden 6.663 Berufseinpendler und 5.660 Berufsauspendler gezählt. Damit ergibt sich eine positive Pendlerbilanz von 1.003 Beschäftigten.

Am 01.01.2007 wurden in Wiehl 658 Arbeitslose gezählt. Im Dezember 2007 sank diese Zahl bereits auf 570, während sie im März 2009 auf 770 wieder anstieg.

Grafik 07(Bundesagentur für Arbeit – Agentur für Arbeit Bergisch-Gladbach)



Auf Grund der zurzeit herrschenden finanziellen und wirtschaftlichen Situation im gesamten Land ist damit zu rechnen, dass der Arbeitslosenindikator weiter ansteigt.

2.5 Gewerbeflächenreserven

In der Stadtgemeinde Wiehl gibt es im Flächennutzungsplan insgesamt noch ca. 27,2 ha gewerblich nutzbare Bauflächen, die zum Teil ohne detaillierte Bauleitplanung (Bebauungsplan) sofort zur Verfügung stehen würden. Jedoch befinden sich diese Flächen überwiegend in privater Hand. Lediglich im Bereich Marienhagen (ca. 6,9 ha) und Drabenderhöhe (ca. 1,7 ha) befinden sich zurzeit detaillierte Bauleitpläne in der Aufstellung, so dass die 27,2 ha auf 18,6 ha zu reduzieren sind.

Zurzeit wird versucht, Brachflächen und stillgelegte Gewerbebauten wieder in eine zweckmäßige gewerbliche Nutzung zu überführen. Da sich auch diese Flächen in privatem Eigentum befinden, kann sich der Einsatz der Stadt Wiehl nur auf Bauberatungen, finanzielle Beratungen und bauplanungs- sowie bauordnungsrechtliche Beratungen beschränken. Hier ist vor allem die städtische Bau- und Entwicklungsgesellschaft Wiehl stark mit eingebunden.

2.6 Grundsätzliche Ziele

Sowohl der Ortsteil „*Wiehl*“ selbst, als auch die Siedlungsschwerpunkte Oberwiehl, Bielstein und Drabenderhöhe besitzen in ihren Ortskernen im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Gemischte Bauflächen – in Bielstein und Wiehl sogar „*Kerngebiet*“ -und

werden auch als solche genutzt, dh. diese Bereiche sind geprägt von einem Wohnen UND Arbeiten.

In Verbindung mit der vorhandenen Infrastruktur, der Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und der verschiedenen gewerblichen Bereiche in Marienhagen, Wiehl, Bielstein und Weiershagen erfüllt die Stadtgemeinde Wiehl insgesamt die Anforderungen an einen Wohn- und Arbeitsort.

Mit Bezug auf die gewerblichen Bauflächen soll versucht werden, weitere gewerbliche Standorte zu ermöglichen, um somit weitere Arbeitsplätze und neuen Bewohnern ein Zuhause anbieten zu können. Hierbei soll vor allem Wert auf eine nachhaltige Flächennutzung gelegt werden, die einen den sparsamen Umgang mit Grund und Boden beinhaltet. Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen soll daher vorwiegend in zusammenhängend bebauten Bereichen durch Schließung von Baulücken, Nachverdichtung oder Arrondierungen gedeckt werden.

2.7 Alles auf einen Blick – Strukturdaten für Wiehl (LDS 31.12.2007)



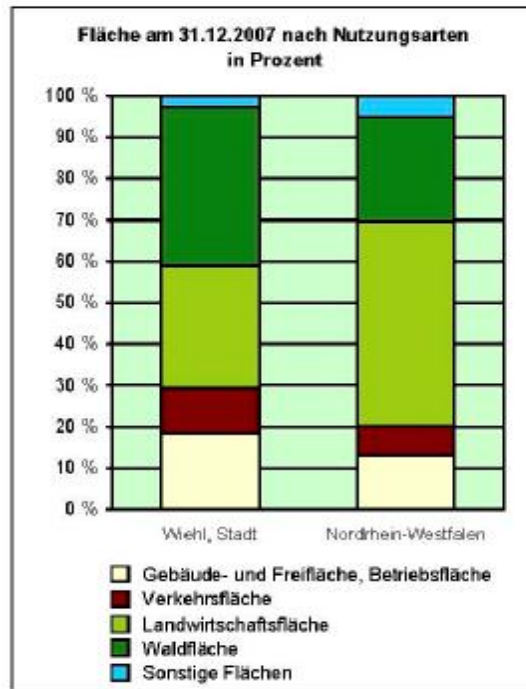
Strukturdaten für

Wiehl, Stadt

Fläche (km²): 53,27
 Einwohner: 26 090
 Einwohner je km²: 489,8

Landesamt für Datenverarbeitung
 und Statistik Nordrhein-Westfalen
 Internet: www.lds.nrw.de

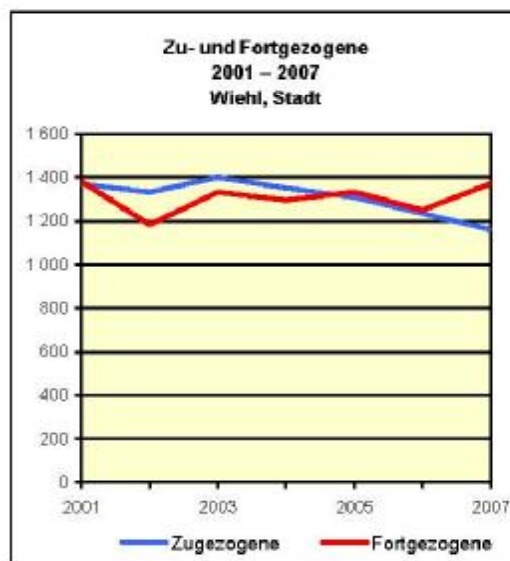
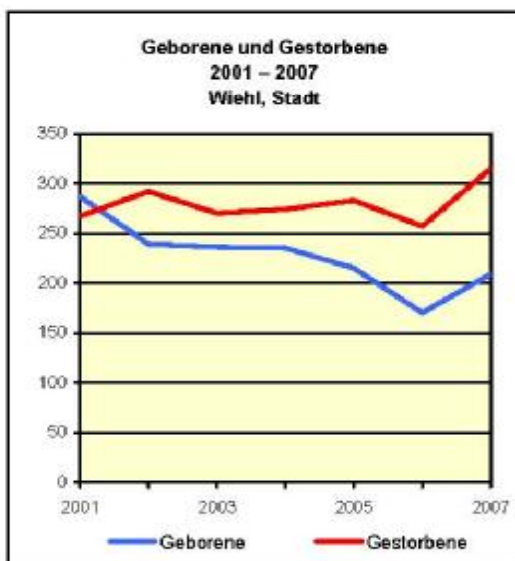
Zentraler Informationsdienst:
 Tel.: 0211 9449-2495/2525
 E-Mail: statistik-info@lds.nrw.de

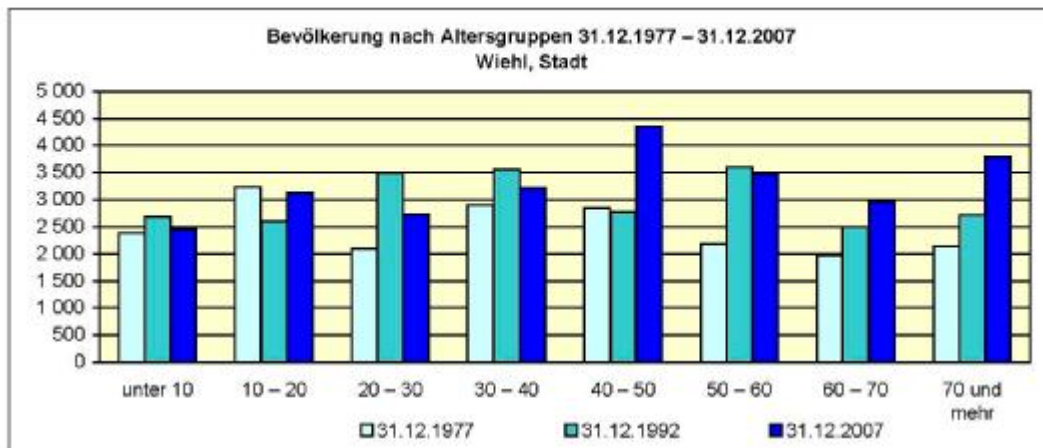


Bevölkerungsstand 31.12.1977 – 31.12.2007 in Wiehl, Stadt

Bevölkerungsgruppe	1977	1982	1987	1992	1997	2002	2007
Bevölkerung insgesamt	19 733	21 247	21 678	23 910	25 862	26 551	26 090
Weiblich	10 414	11 178	11 294	12 378	13 401	13 716	13 401
Nichtdeutsche ¹⁾	735	833	811	1 171	1 233	1 230	1 205

¹⁾ Die Gliederung „deutsch/nichtdeutsch“ ist durch die Reform des Staatsangehörigkeitsrechts vom Juli 1999 ab dem Berichtsjahr 2000 beeinflusst.

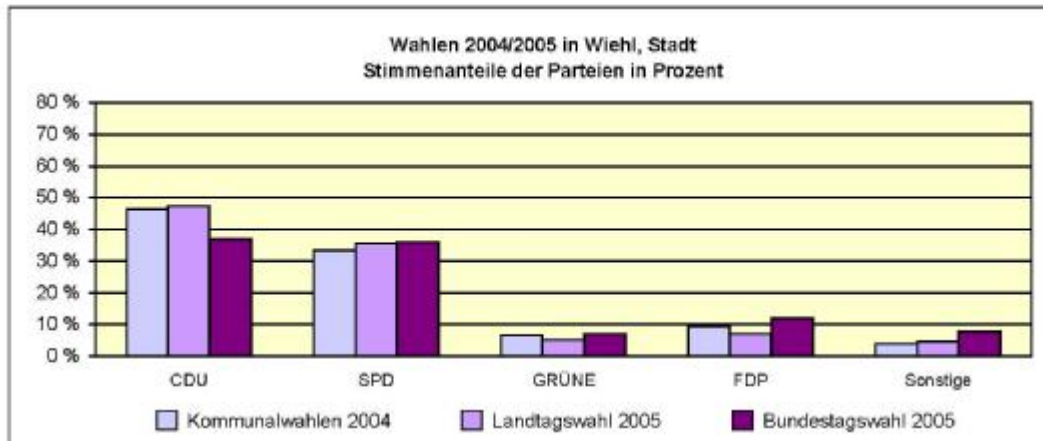




Allgemein bildende Schulen am 15.10.2007 in Wiehl, Stadt

Merkmal	Ins-gesamt ¹⁾	Grund-schule ²⁾	Haupt-schule ²⁾	Real-schule	Gymna-sium	Gesamt-schule	Förder-schule
Schulen	12	6	1	1	1	-	3
Schüler/-innen	4 198	1 281	493	794	1 205	-	425
Ausländeranteil in %	2,9	2,5	4,3	2,8	0,7	-	9,4
Verteilung in der 7. Jahrgangsstufe auf die Schulformen in %	100	x	19,4	36,7	38,2	-	5,8

1) ggf. einschl. freier Waldorfschulen und Weiterbildungskollegs – 2) ggf. einschl. noch nicht umorganisierter Volksschulen



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.1995 – 2006 in Wiehl, Stadt

Beschäftig. ngs. nfang a = männlich b = weiblich		1995	1999		2002		2006	
			Anzahl	1095-100	Anzahl	1095-100	Anzahl	1095-100
Insgesamt	a	5 171	5 668	109,6	6 016	116,3	6 131	118,6
	b	2 941	3 207	109,0	3 526	119,9	3 484	118,5
Teilzeitbeschäftigte	a	22	53	240,9	91	413,6	135	613,6
	b	612	716	117,0	871	142,3	841	137,4

LDS NRW, Landesdatenbank, Stand: 9.7.2008

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1 Regional- und Landesplanung

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sind neben den gemeindlichen Zielen insbesondere auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten, an die der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist. Die Ziele der Raumordnung sind im Raumordnungsgesetz (ROG) auf Bundesebene und auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG NW) im Landesentwicklungsprogramm für die räumliche Struktur des Landes und für die unterschiedlichen Sachbereiche formuliert.

Die allgemeinen Ziele des Landesentwicklungsprogramms werden im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und auf der Ebene des Regierungsbezirks im Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan (GEP)) konkretisiert.

Der im Juni 1995 bekannt gemachte LEP NRW trifft für den Bereich der Stadtgemeinde Wiehl folgende Darstellung:

Die Stadt Wiehl wird als Grundzentrum in einem überwiegend geprägten Freiraum mit Waldgebieten dargestellt, obwohl sie die Funktion eines Mittelzentrums besitzt. Im Textteil heißt es:

„Entwicklungsschwerpunkte im Sinne des LEPro (§§ 9 und 23 Abs. 2) sind alle Gemeinden des Landes, deren mittelzentraler Versorgungsbereich mindestens 25.000 Einwohner umfasst oder in Kürze umfassen wird; sie sind deckungsgleich mit den Mittel- und Oberzentren.“

Wie bereits erwähnt, besitzt die Stadtgemeinde Wiehl bereits über 26.000 Einwohner. Was der Gesetzgeber mit dem Begriff „mittelzentraler Versorgungsbereich“ meint, wird im LEP nicht näher erläutert.

Der Gesetzgeber kann hiermit nicht den unmittelbaren Einzugs- und Wirkungsbereich eines Mittelzentrums (Ortskern) meinen, denn die Nachbargemeinde Engelskirchen wird mit ihren ca. 21.000 Einwohnern im LEP als „Mittelzentrum“ dargestellt.

Wiehl liegt weiterhin etwas südlich gem. LEP NRW an der verbindenden Achse der großräumigen Oberzentren Olpe im Osten und Köln im Westen. Im Hinblick auf die vorhandene Bundesautobahn A 4 liegt Wiehl direkt an dieser Achse.

Der für die Stadtgemeinde Wiehl geltende Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln aus dem Jahre 2001 stellt für die Gemeindeteile Bielstein mit Oberbantenberg, Drabenderhöhe, Wiehl mit Oberwiehl und Marienhagen mit Alferzhagen und Weiershagen als „Allgemeine Siedlungsbereiche – ASB“ dar.

Die gewerblichen Teilgebiete von Drabenderhöhe, Weiershagen, Bielstein, Bomig, Wiehl und Marienhagen werden hier als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen – GIB“ dargestellt.

Grafik 08: Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) für die Stadt Wiehl



Alle anderen Bereiche sind entweder als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ oder als „Waldbereich“ dargestellt. Außerdem ist diesen Bereichen die Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert. Am westlichen Stadtrand ist noch eine Darstellung für „Grundwasser- und Gewässerschutz“ zu sehen.

Außerdem sind die Verkehrswege Bundesautobahn A4, die Landesstraßen L 95, L 320, L 321, L 336 und die L 350 sowie die Gewässer „Wiehl“ und der „Alper Bach“ dargestellt. Schließlich enthält der Regionalplan im Bereich zwischen Bielstein und Drabenderhöhe die mit „F“ dargestellte Freizeiteinrichtung des Motorsportclubs Drabenderhöhe – Bielstein.

4. Weitere Planungsgrundlagen

4.1 Landschaftsschutz

Für das überwiegende Stadtgebiet gilt die „Ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Städte Wiehl, Gummersbach, Bergneustadt sowie der Gemeinden Marienheide und Reichshof im Oberbergischen Kreis (Teilbereich III) vom 19. September 1996.

Im westlichen Bereich zwischen der Bundesstraße B 56 bis zur Stadtgebietsgrenze zur Gemeinde Much gilt die „Ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Oberbergischen Kreis (Teilbereich I) vom 16. Juni 1987.

Die meisten Ortsteile und bebauten Bereiche sind von den Bestimmungen dieser Verordnungen ausgeschlossen.

Außerdem sind im Stadtgebiet folgende Naturschutzgebiete (NSG) und geschützte Landschaftsbestandteile (LSB) ausgewiesen:

1. NSG Idels Wäldchen (Wiehl Ortsmitte)
2. LSB Saatkrähenkolonie Oberwiehl, Kampstraße
3. NSG Steinbruch Morkepütz (auch im Regionalplan als „Bestandteil zum Schutz der Natur – BSN“ enthalten)
4. LSB Dornhecke (Vogelschutzfläche), Eckenhagener Straße
5. LSB Wiehltalaue Oberwiehl – Bieberstein
6. NSG Wiehltalaue „Auf dem Friesenauel“, Alperbrück – Kehlinghausen (auch im Regionalplan als BSN)
7. NSG Steinbruch Wiehau, Forst – Molbach
8. NSG Immerkopf, Brächen (auch im Regionalplan als BSN)
9. NSG Steinbruch Weiershagen

Außerdem sind gemäß der „ordnungsbehördlichen Verordnung über Naturdenkmale im Bereich des Oberbergischen Kreises (Teil I) vom 25. Oktober 1989 im Bereich der Stadt Wiehl 14 Naturdenkmale (Einzelbäume) eingetragen.

Der Oberbergische Kreis beabsichtigt, 2009 / 2010 für die Stadtgemeinde Wiehl den Landschaftsplan Nr. 9 aufzustellen.

4.2 Wasserschutzzonen und Überschwemmungsgebiete

Im westlichen Stadtgebiet zwischen der Bundesstraße B 56 und der Stadtgebietsgrenze zur Gemeinde Much gilt die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festlegung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverband – Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre – vom 14 Mai 1993. Hier gelten die Wasserschutzzonen III und IIB.

Für den Lauf des Flusses „*Wiehl*“ sind im Flächennutzungsplan noch die Überschwemmungsgrenzen nach den preußischen Bestimmungen dargestellt. Diese sind auch in den Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher

Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz – (Teil I)“ vom 02. August 2006 übernommen worden. Außerdem ist der Alpe-Bach dort ebf. enthalten.

4. 3 Städtebauliche Rahmenplanung

Für die Stadt Wiehl sind seit 1980 folgende Rahmenplanungen aufgestellt worden:

Rahmenplanung Wiehl aus dem Jahre 1980

Seit dieser Zeit bis heute wurden hier verschiedene Bebauungspläne, die bisher bereits mehrmals geändert wurden (Bebauungsplan Nr. 31 „Wiehl – Talaue“ und Nr. 34 „Wiehl – Ortskern“), aufgestellt. Im Jahre 2004 wurde der Bebauungsplan Nr. 58 „Wiehl – Bahnhof“ rechtskräftig, der die Voraussetzung für die Umsiedlung des PETZ-Marktes (heute REWE XL) und für den Bau zweier Kreisverkehre war. Die Rahmenplanung Wiehl kann mit der Umstrukturierung des Bahnhofsgeländes im Jahre 2006 bis 2008 als abgeschlossen gelten.

Rahmenplanung Bielstein aus dem Jahre 1979

Dieser Rahmenplan, der den Ort Oberbantenberg und die Ortsteile, Kehlinghausen, Damte, Helmerhausen und Dreiholz mit behandelte, war die Voraussetzung für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 30D „Oberbantenberg“ und Nr. 43 „Bielstein – Ortskern“: Auch bei verschiedenen Satzungen gem. § 34 BauGB diente dieser Plan als Grundlage. Mit der Verlegung der Landesstraße L 95 und der Schlanderser Straße in Bielstein ist auch diese Rahmenplanung realisiert worden.

Rahmenplanung Drabenderhöhe aus dem Jahre 1990

Diese Planung diente vor allem als Grundlage für die Bebauung an der Marienfelder Straße und der Herrenhofer Straße. Hieraus entstanden die Bebauungspläne Nr. 48 „Koppelweg“ und Nr. 49 „Kahlhambuche – (Teil 1)“.

In den nächsten Jahren soll zwischen der Herrenhofer Straße und der Bundesstraße B 56 das Baugebiet „Kahlhambuche (Teil 2)“ realisiert werden. Hierzu sind bereits erste Gespräche mit dem Landesbetrieb Straßenbau Niederlassung Gummersbach geführt worden, da auch hier eine Erschließung direkt auf die B 56 geplant ist und ein weiterer Kreisverkehr gebaut werden soll.

Dorfentwicklungskonzept Morkepütz

Dieses im Jahre 1997 aufgestellte Konzept wurde aus der „Untersuchung zur Dorferneuerungsbedürftigkeit für 21 Ortslagen der Stadt Wiehl“ von 1991 entwickelt. Es sollte dazu dienen, für den Ortsrandbereich von Morkepütz weitere Bauflächen ausweisen zu können. Im Jahre 1996 wurde zunächst im Rahmen der 44. Änderung zum Flächennutzungsplan neue Bauflächen dargestellt, die dann im Jahre 2001 mit einem Bebauungsplan überplant werden sollten. Diese detaillierte Bauleitplanung wurde jedoch auf Wunsch der Bürger von Morkepütz zurückgestellt.

5. Windenergie

Im Jahre 2003 wurde für die Stadtgemeinde Wiehl eine „ *Untersuchung zur Ermittlung von Vorrangflächen bzw. Konzentrationszonen für Windkraftanlagen auf dem Gebiet der Stadt Wiehl*“ (Anlage 5*) durchgeführt. Diese Untersuchung ergab, dass Konzentrationszonen für die Errichtung von Windkraftanlagen nicht empfohlen werden konnten. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat daher in seiner Sitzung am 09. Juli 2003 beschlossen, die Untersuchung im Rahmen einer Änderung zum Flächennutzungsplan diesem Plan beizufügen. Dies soll nun mit dieser Neubekanntmachung geschehen.

HINWEISE

Im nächsten Kapitel (Teil II) werden die einzelnen Änderungspunkte zu dieser Neubekanntmachung aufgeführt. Alle Änderungen werden beschrieben und sind in den Planzeichnungen wieder zu finden.

Trotzdem stimmen die dargestellten Planarten nicht überein. Dies liegt daran, dass die Planzeichnungen im Bestand keine Flächennutzungsplan-Änderungen, die in den 1979 bis heute durchgeführt worden sind, enthalten. Jede Änderung zum FNP wurde bisher auf einer separaten Planzeichnung kartiert und archiviert. Daher sind bisher über 70 Änderungspläne entstanden, die in dem neuen digitalen Flächennutzungsplan integriert sind.

Ebf. integriert sind alle Berichtigungen zum Flächennutzungsplan. Dies sind Planänderungen, die ohne Änderungsverfahren aus verschiedenen Bebauungsplanverfahren gem. dem ehemaligen **BauGB-MaßnahmenG** und en des neuen **§ 13a BauGB** durchgeführt werden konnten.

Hierzu zählen die Berichtigungen aus folgenden Bauleitplanungen:

- a. Bebauungsplan Nr. 48 „Drabenderhöhe – Koppelweg“ (1995)
- b. Bebauungsplan Nr. 49 „Drabenderhöhe – Kahlhambuche Teil 1“ (1996),
- c. Bebauungsplan Nr. 51 „Bielstein – Zur Fliehbürg“ (1992),
- d. Bebauungsplan Nr. 52 „Wiehl, Oberwiehl – Auf dem Sengberg“ (1997),
- e. Bebauungsplan Nr. 53 „Damte – Oberhof“ (1994)
- f. Bebauungsplan Nr.54 „Marienhagen – Auf der Heilen“ (1994) und
- g. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 „Johanniter-Haus-Wiehl“ (1997),
- h. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Bielstein – Burbach (2008),
- i. Bebauungsplan Nr. 25, 2. Änderung „Gewerbegebiet – Marienhagen“ (2008),
- j. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56 „Wiehl – Homburger Straße“ (2009).

* Die mit Sternchen versehenen Anlagen sind dieser Ausfertigung nicht beigefügt!