



Begründung
gem. § 5 Abs. 5 BauGB
zur
93. Änderung des Flächennutzungsplanes

Oberwiehl

Teil A

Stand:Feststellungsbeschluss
26.09.2017

Stadt Wiehl
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung & Bauen

1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan ist das gemeindliche Entwicklungsinstrument im Hinblick auf die Bodennutzung. Er bereitet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vor und stellt den voraussichtlichen Verlauf der baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und auch die voraussichtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung in den Grundzügen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Fall angebracht, um gewerbliche Neuansiedlungsmöglichkeiten und eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles an einem bereits infrastrukturell vorgeprägten Standort zu koordinieren.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortsteiles Oberwiehl. Im Osten schließt die bestehende Bebauung der Kampstraße an. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Landstraße L 336, an die die Erschließung des Plangebietes z.T. angebunden werden soll.

3. Nutzung und bisherige Darstellung

Das Plangebiet ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird als Baumschulfläche und Ersatzaufforstungsfläche genutzt.

4. Grund der Änderung und Planung

Mit dieser Änderung werden folgende Ziele verfolgt:

1. einen verkehrsgünstigeren Standort für die neue Feuerwache vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern,
2. eine Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung in der Kampstraße zu ermöglichen,
3. Betriebspotential am Hauptstandort der Bergischen Patentachsenwerke zu schaffen, durch Verlagerung der dort befindlichen Tankstelle,
4. eine mögliche bauliche Entwicklung entlang eines siedlungs- und infrastrukturell vorgeprägten Standortes planungsrechtlich vorzubereiten.

Die bestehende Feuerwache befindet sich im Ortskern von Oberwiehl und ist dort durch die bauliche Situation und die äußerst ungünstige verkehrliche Erschließung deutlichen Hemmnissen ausgesetzt. Mit Hilfe dieser Änderung soll auf planungsrechtlicher Ebene eine Verlagerung dieses Feuerwehrstandortes vorbereitet werden. Dabei ist der neue Standort deutlich verkehrsgünstiger und somit auch einsatztechnisch vorteilhafter gelegen.

Die am Hauptstandort der Bergischen Patentachsenwerke angesiedelte Tankstelle soll in den zweiten, gewerblichen Teilbereich des Plangebietes verlagert werden.

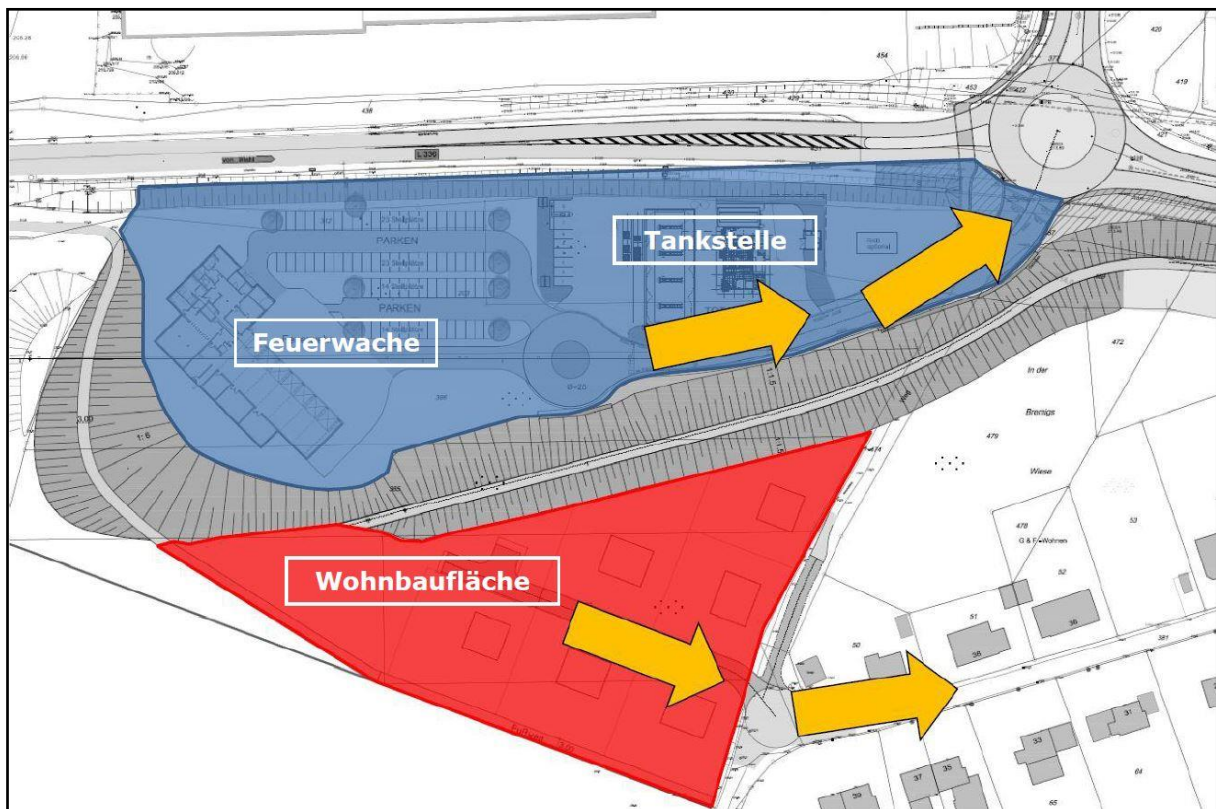
Der dritte Teilbereich soll als Wohnbaufläche dargestellt werden und somit eine Erweiterung der unmittelbar angrenzenden Kampstraße ermöglichen. Um Lärm-

konflikte zu vermeiden, soll ein Lärmschutzwall zwischen dieser schutzbedürftigen Nutzung und der gewerblichen Baufläche errichtet werden. Diese schließt an den vorhandenen Lärmschutzwall der L336 an.

5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei verschiedene Erschließungsachsen:

- Der Bereich der Tankstelle sowie der Feuerwache wird über einen zusätzlich auf den bestehenden Kreisverkehr einmündenden Erschließungsast direkt an die L336 angebunden.
- Die geplante Wohnbaufläche wird über die bestehenden Kampstraße erschlossen.



6. Nutzungstrennung

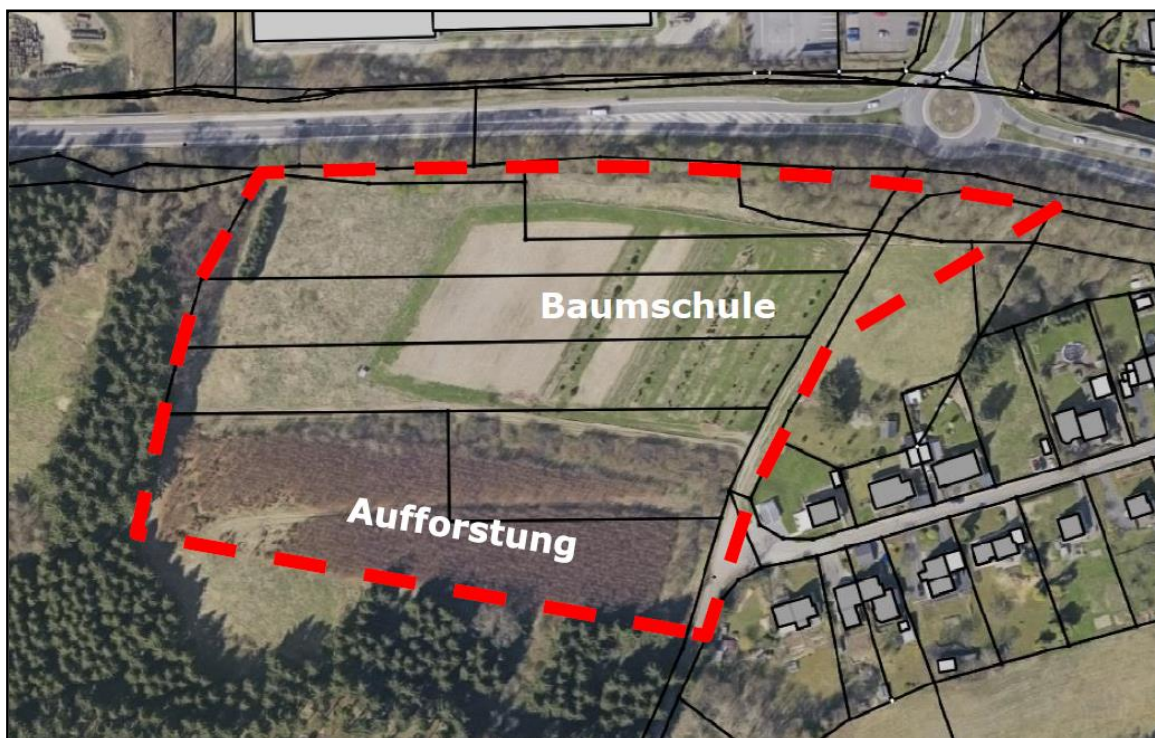
Die verschiedenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden durch einen Lärmschutzwall räumlich getrennt. Der bestehende Lärmschutzwall entlang der Landesstraße L336 wird im Plangebiet fortgeführt, z.T. noch durch eine Lärmschutzwand ergänzt und trennt die schutzbedürftige Wohnnutzung im Süden des Gebietes von der gewerblichen Baufläche. Im Flächennutzungsplan wird dieser Lärmschutzwall als Grünfläche dargestellt.

7. Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Die Flächen, die im Zuge dieser Planung in Anspruch genommen werden, sind land- und forstwirtschaftliche Flächen. Die Flächennutzungsplandarstellung entspricht hierbei nicht der realen Flächennutzung. Ein im Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl als landwirtschaftliche Fläche dargestellter Bereich, wurde im Rahmen einer Ersatzaufforstung mit Forstpflanzen bestückt. Diese in Anspruch genommene forstwirtschaftliche Fläche, wird an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen (südwestlich des Ortes „Drosselhardt“ – siehe nebenstehende Karte).



Im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche erstreckt sich eine Baumschule. Eine Baumschule ist ein Betriebszweig des Gartenbaus und damit der Landwirtschaft zuzurechnen. Da die Fläche der Baumschule nur verpachtet ist, ist diese Nutzung temporär auslaufend.



8. Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des „Landschaftsplanes Nr. 9 Wiehl“ des Oberbergischen Kreises. Der Landschaftsplan setzt für den Bereich Landschaftsschutzgebiet Zone 1 fest.

Gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) treten bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bauleitplans außer Kraft. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde seitens des Trägers der Landschaftsplanung kein Widerspruch geäußert, der die Umsetzung der 93. Änderung des Flächennutzungsplans in Frage stellt.

9. Flächengröße

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von 3,15 Hektar.

Flächennutzung	Größe (ha)
Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)	ca. 0,8
Gewerbliche Baufläche	ca. 0,65
Wohnbaufläche	ca. 0,9
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,2
Grünstreifen	ca. 0,6

10. Flächentausch

Da die Fläche der 93. Änderung des FNP bisher nicht für eine Bebauung vorgesehen war, wird Sie dem Freiraum entzogen. Die Regionalplanungsbehörde fordert hierfür einen Ersatz in Form von sog. „Tauschflächen“.

Zum Ansatz gebracht werden die Flächen für gewerbliche Nutzung und die geplante Wohnbaufläche. Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln muss die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr flächenmäßig nicht zum Ansatz gebracht werden, da es sich um die Sicherung einer hoheitlichen Aufgabe der Stadt Wiehl zur Daseinsvorsorge durch eine standortgebundene Nutzung handelt. Somit ist ein Freiraumverbrauch von ca. 1,55 ha auszugleichen.

Als Ausgleich hierfür werden im Rahmen der Planung flächengleich zwei noch nicht realisierte, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. Gemischte Baufläche dargestellte Bereiche, aufgegeben. Beide Tauschflächen sollen in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Umfang nicht mehr umgesetzt und deshalb zukünftig als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden.

Bei der ersten Tauschfläche handelt es sich um eine nördlich von Bielstein, im Ortsteil Dreiholz liegende Fläche mit einer Größe von 0,9 Hektar. Eine Erweiterung von Dreiholz ist an dieser Stelle und in diesem Umfang städtebaulich nicht sinnvoll, eine Erschließung durch die bereits vorhandene Bebauung kaum umsetzbar.

Die andere Tauschfläche befindet sich südlich des Ortes Hillerscheid und weist eine Fläche von 0,7 Hektar auf. Die Fläche ist im bisherigen Flächennutzungsplan begrenzt von der geplanten Ortsumgehung Hillerscheid, die jedoch in dieser Form nicht mehr vorgesehen ist. Die ursprünglich im FNP vorgesehene Fläche wird deshalb auf einen Bbauungsstreifen entlang der bestehenden K 34 (Hillerscheider Straße) reduziert.

Insgesamt werden somit rund 1,6 Hektar an nicht realisierten Wohn-, bzw. gemischten Bauflächen aufgegeben und langfristig für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert.

11. Umweltprüfung

Der Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung ist im Teil B dieser Begründung dargelegt.

12. Verfahren

Die Begründung ist gem. § 5 Abs. 5 BauGB auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 18.11.2013 erstellt worden. Der Rat der Stadt Wiehl hat am 26.09.2017 beschlossen, die Begründung der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

Wiehl, den 30.11.2017

Ulrich Stücker
-Bürgermeister-