

# Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth

## 6. Änderung / Bereich „Peddenpohl“

### Begründung gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch (Stand: 19.05.2016)

#### 1. Anlass und Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth ist seit dem 28.12.2007 rechtswirksam.

Derzeit stellt dieser für die in Rede stehenden Fläche Gewerbliche Bauflächen dar. Zukünftig soll dort auf einer Fläche von ca. 3,09 ha „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Die Änderung soll erfolgen, da an anderer Stelle im Stadtgebiet (Biesenbach, vgl. Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes) Freiraum zur Darstellung von gewerblicher Baufläche in Anspruch genommen werden soll. Um den Bestimmungen des LEP bzw. des Regionalplanes Folge zu leisten, dient diese Fläche als gleichwertige Fläche der notwendigen Rückführung von Flächen in den Freiraum.

#### 2. Ziel und Zweck der Planung

Diese 6. Änderung des Flächennutzungsplanes steht in unmittelbarem Zusammenhang zur 5. Änderung. Die Änderung erfolgt, um an anderer Stelle zusätzliche „Gewerbliche Baufläche“ darstellen zu können.

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 1995 legt als Ziel unter B. III. 1.2 Nr. 1.24 fest: „Die Inanspruchnahme von Freiraum ist bei bestehendem Bedarf abweichend von 1.23 auch zulässig, wenn eine gleichwertige Fläche dem Freiraum wieder zugeführt oder in eine innerstädtische Grünfläche umgewandelt wird.“

Es musste also eine Fläche gefunden werden, die im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist und die zukünftig entfallen kann. Die nun ausgewählten Flächen wären als Gewerbefläche vorstl. nur schwer zu entwickeln, da sie sich zum Einen nicht in der Verfügbarkeit der Stadt befinden (Fremdeigentum) und außerdem die Erschließung eines Großteils der Flächen und unverhältnismäßig aufwändig erscheint.

#### 3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Peddenpohl, im Westen der Kernstadt.

Die eine Fläche liegt unmittelbar angrenzend an die Alte Kölner Straße, ist im Norden

begrenzt von Waldfläche, östlich und westlich ist Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Osten führt unmittelbar an der Fläche eine untergeordnete Straße entlang.

Die andere Fläche liegt nördlich der Hofschaff Peddenpohl und ist umschlossen von Flächen für die Landwirtschaft bzw. im Süden schließt sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an. Im Südosten folgt nach einem Korridor eine weitere gewerbliche Baufläche. Im Norden grenzt die Fläche außerdem unmittelbar an Landschaftsschutz an.

Betroffen sind folgende Flurstücke in der Gemarkung Wipperfürth, Flur 42: 372 (tlw.), 358, 355, 359, 356 sowie in der Flur 43: 406/172, 440, 409/172, 491 (alle tlw.).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,09 ha.

#### **4. Vorhandenes Planungsrecht und Planerfordernis**

Im Landesentwicklungsplan (LEP) von 1995 ist die Stadt als Mittelzentrum eingestuft.

Im geltenden Regionalplan liegt dieser Bereich innerhalb einer gewerblichen Fläche.

Das Planerfordernis ergibt sich aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hier soll die Darstellung für eine Fläche von ca. 3 ha geändert werden von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Bauflächen“.

Regionalplan und Landesentwicklungsplan regeln, dass Freiraum nur zusätzlich in Anspruch genommen werden darf, „wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist. [...] Die Inanspruchnahme von Freiraum ist bei bestehendem Bedarf [...] auch zulässig, wenn eine gleichwertige Fläche dem Freiraum wieder zugeführt oder in eine innerstädtische Grünfläche umgewandelt wird. Ist die Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich, muss sie flächensparend und umweltschonend erfolgen“ (vgl. LEP NRW 95: 23 und Regionalplan Köln: 11, 12<sup>1</sup>).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth stellt den hier benannten Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Im unmittelbaren Zusammenhang zur 5. Änderung soll diese Darstellung für eine Fläche von ca. 3,09 ha, geändert werden in „Flächen für die Landwirtschaft“. Es handelt sich also um eine Zurücknahme von gewerblicher Baufläche zu Gunsten von Freiflächen.

#### **5. Wesentliche Auswirkungen**

Für vrst. schwer zu entwickelnde Flächen wird die Darstellung geändert. Die Flächen werden wieder dem Freiraum zugeführt.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein Westfalen, 1995, Kapitel B.III.1.2 / Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Textliche Darstellung, Teilabschnitt Region Köln, Stand: Oktober 2013, Kapitel B.1 (4)

## **6. Umweltbericht**

Der Umweltbericht liegt noch nicht vor.

## **7. Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat das Verfahren zur 6. Flächennutzungsplanänderung in seiner Sitzung am 07.05.2014 eingeleitet.

Im Anschluss wurde die Zustimmung bei der Landesplanungsbehörde eingeholt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgte vom 15.04.2016 bis 18.05.2016..

Das Verfahren erfolgt im Parallelverfahren zur 5. Änderung FNP (Bereich „Biesenbach“).