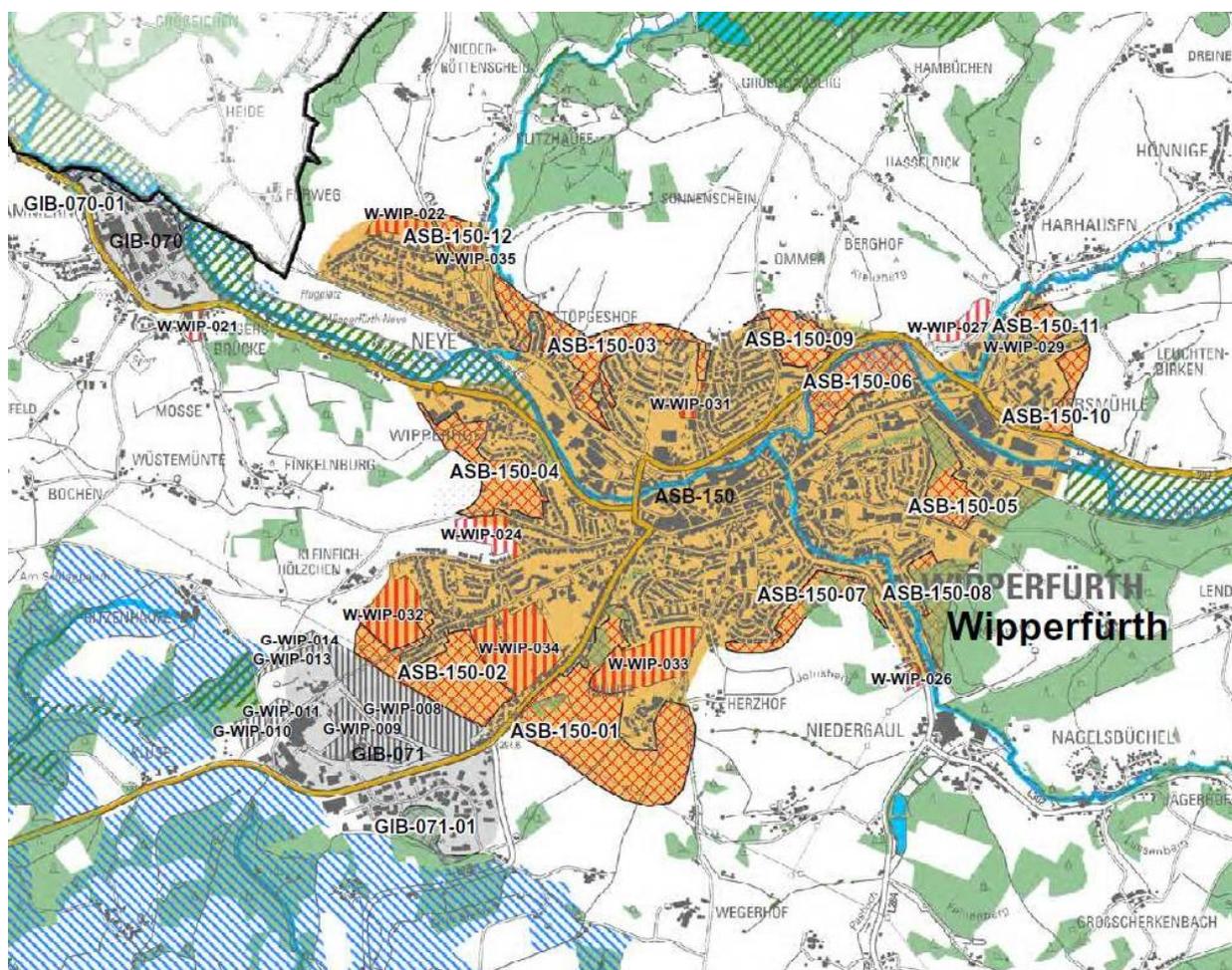


# Kommunalgespräch Regionalplanung

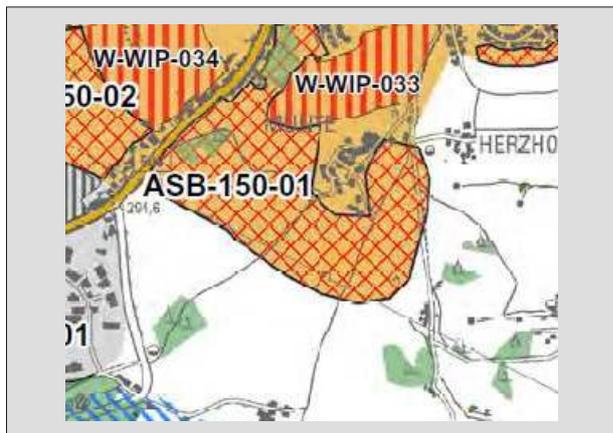


## Bezirksregierung Köln / Hansestadt Wipperfürth

Hansestadt Wipperfürth  
Fachbereich II  
61 - Bauen, Planen und Umwelt  
Mai 2017

# Bestandsanalyse

ASB-150-01



## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Südlich des Stadtzentrums. Bereich umschließt die Ortslage Münte. Fläche grenzt im Westen an die Bundesstraße 506 (B506) und im Osten an die Ortslage Herzhof.

30,19 ha



## Derzeitige Nutzung:

Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Lediglich ein kleinerer Teilbereich im Nordwesten besteht aus einer Waldfläche.

## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Erschließungssituation für mögliche Bebauung schwierig. Durch die dichte Bebauung entlang der Bundesstraße Zufahrten zu dem Areal nicht unmittelbar möglich. Auch die Erschließung über die vorhandenen Straßen wie Lindenstumpf und Siegburger-Tor-Straße nicht möglich.
- Hochspannungsleitung tangiert die Fläche im Süden.
- Topografische Kessellage, teilweise starke Steigungen in südwestlicher Richtung

# Planung / Chancen

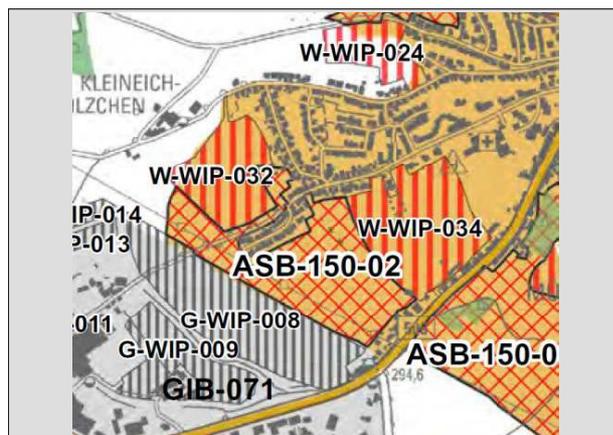


## Ziele:

- Der Bereich der Fläche, der unmittelbar an die B506 grenzt, sollte perspektivisch entwickelt werden. Ausgenommen sind die Waldflächen.
- Die östliche Fläche könnte aus städtebaulichen Gründen als Entwicklungsfläche herausgenommen werden.

# Bestandsanalyse

ASB-150-02



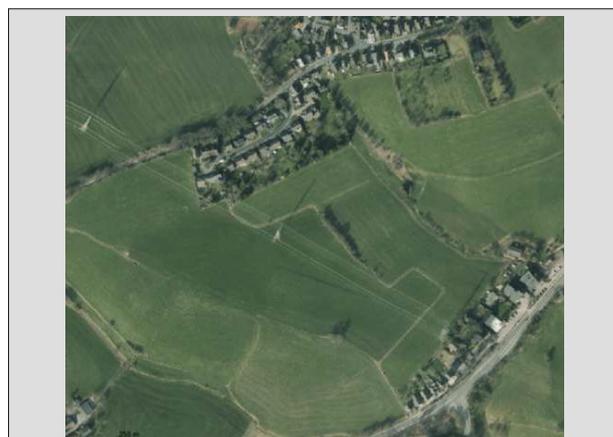
## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Südwestlich vom Stadtzentrum. Fläche grenzt im Nordwesten an die Alte Kölner Straße und im Südosten an die Bundesstraße 506 (B506).

14,93 ha

## Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftlich genutzte Fläche.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Hochspannungsleitung tangiert die Fläche im Süden / Süd-Westen.
- Mögliche Bebauung könnte in Form einer Mischgebietsfläche als Puffer zu der angrenzenden Gewerbefläche dienen.
- Durch die Anbindung an die Alte Kölner Straße wären mehrere Erschließungsvarianten möglich.

# Planung / Chancen



## Ziele:

- Die östliche Fläche könnte aus städtebaulichen Gründen als Entwicklungsfläche herausgenommen werden.
- Durch die Wegnahme könnte man perspektivisch eine Ortsarrondierung an dieser Stelle durch die Anpassung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erlangen.

# Bestandsanalyse

ASB-150-03



## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Nordwestlich vom Stadtzentrum. Fläche grenzt im Südosten an die Bebauung des B-Plans Nr. 67.2 Felderhofer Kamp. Im Westen schließt das Wohngebiet Neye an dieser Fläche an.

13,84 ha

## Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaftlich genutzte Fläche.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Westlicher Bereich wird von einer Feuchtwiese durchzogen (Neyebach)
- Nordöstlicher Bereich ist im B-Plan Nr. 67.2 Felderhofer Kamp als Ausgleichsfläche festgesetzt.
- Östlicher Bereich der Fläche im B-Plan Nr. 38 Wolfsiepen ebenfalls als Ausgleichsfläche festgesetzt.

# Planung / Chancen



## Ziele:

- Aufgrund der Festsetzungen in verschiedenen B-Plänen könnte die komplette östliche Fläche entnommen werden.
- Resultierend aus dem Verlauf des Neyebachs kommt es im westlichen Bereich des Gebietes zu Durchfeuchtungen des vorhandenen Bodens. Ökologisch wertvolle Fläche.

# Bestandsanalyse

ASB-150-04



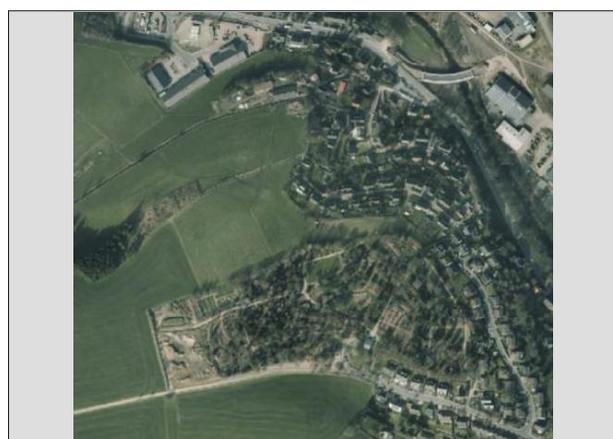
## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Westlich vom Stadtzentrum. Fläche grenzt im Süden an die Weststraße und im Norden an den Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof.

10,23 ha

## Derzeitige Nutzung:

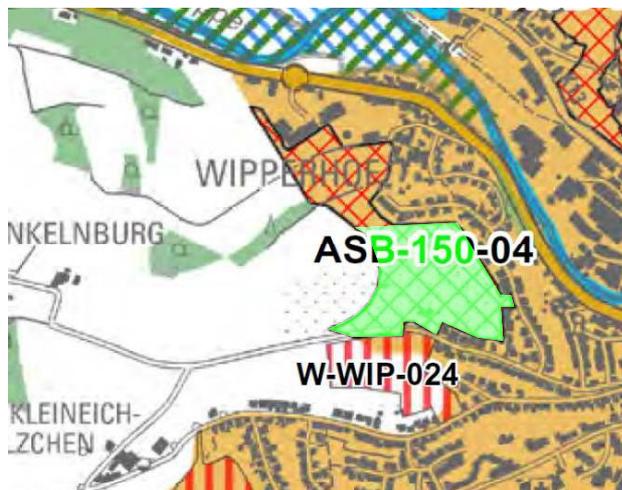
Im Norden des Plangebietes überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Der komplette Süden wird als Friedhof (Westfriedhof) genutzt.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Durch den vorhandenen Westfriedhof, der den größten Anteil der Fläche in Anspruch nimmt, ist das südliche Areal des Gebietes gänzlich nicht überplanbar.

# Planung / Chancen

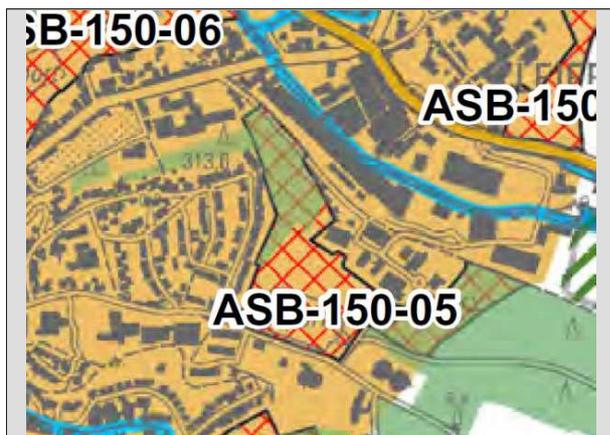


## Ziele:

- Aufgrund der derzeitigen und langfristigen Nutzung der südlichen Fläche als Friedhof (Westfriedhof) ist eine Überplanung nicht vorstellbar.

# Bestandsanalyse

ASB-150-05



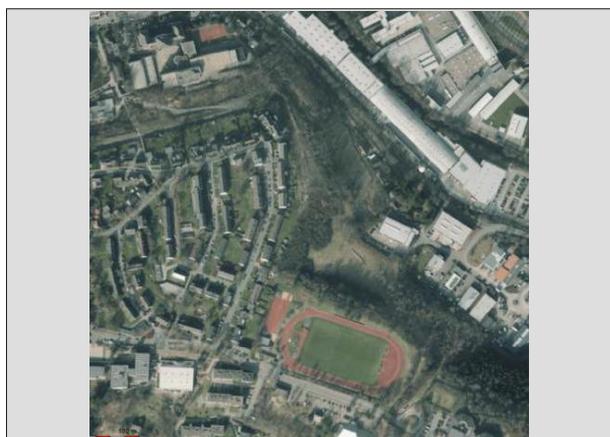
## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Östlich vom Stadtzentrum. Fläche grenzt im Westen an die Bebauung des Bebauungsplans Nr. 86 Düsterohl. Im Süden grenzt der Straßenverlauf der Ostlandstraße.

9,15 ha

## Derzeitige Nutzung:

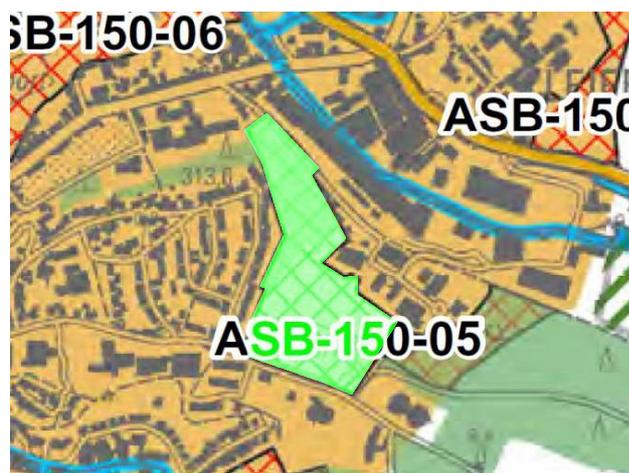
Der Süden des Plangebietes wird als Sportplatz genutzt. Der nördliche Bereich dominiert durch Waldflächen.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Im Süden liegt das Stadion von Wipperfürth und füllt den gesamten südlichen Bereich des Plangebiets.
- Der nordöstliche Bereich des Plangebiets ist im Bebauungsplan Nr. 47 Gewerbegebiet Talstraße als Ausgleichsfläche festgesetzt.
- Die nördliche Waldfläche weist eine enorme Topografie (starkes Gefälle in Richtung Osten) auf.

# Planung / Chancen

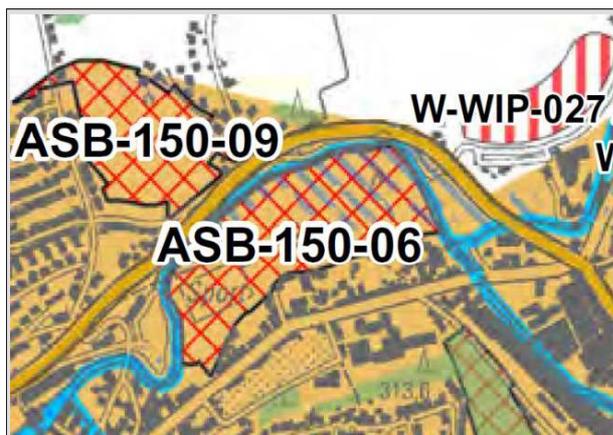


## Ziele:

- Aufgrund der verschiedenen Nutzungen und Restriktionen ist diese Fläche für eine mögliche Überplanung ungeeignet.

# Bestandsanalyse

ASB-150-06



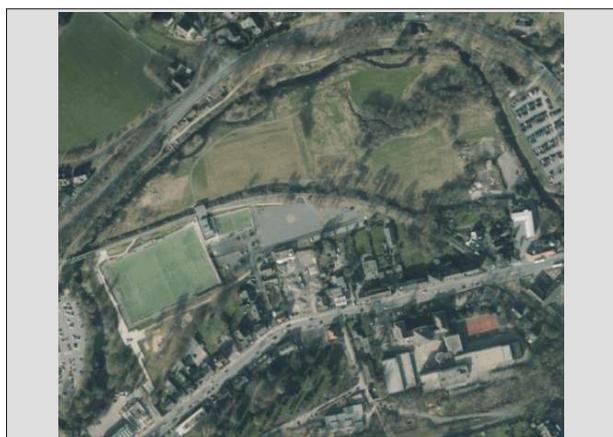
## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Nordöstlich vom Stadtzentrum. Fläche grenzt im Norden an die Wupper und im Süden an die Bebauung der Lüdenscheider Straße.

8,93 ha

## Derzeitige Nutzung:

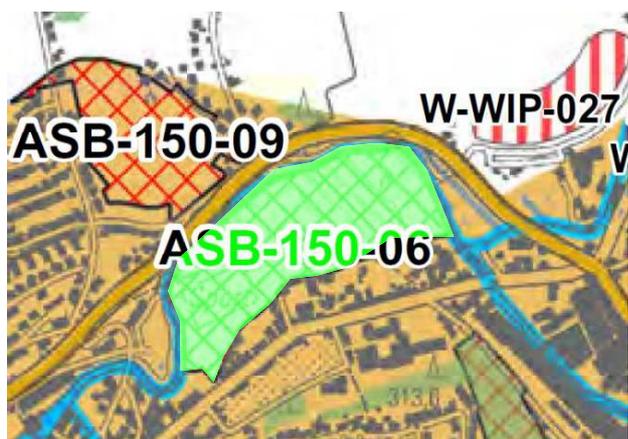
Das komplette Plangebiet beinhaltet das Freizeit, Sport und Naherholungsgebiet der "Ohler Wiesen". Neben Sportplätzen sind dort weitläufige Wiesen- und Auenflächen als auch Parkplätze und ein Waldbestand vorhanden.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Das gesamte Areal dient den "Ohler Wiesen". Die Wupperauen dienen als Naherholung und als Sportzentrum verschiedener Wipperfürther Sportvereine.

# Planung / Chancen

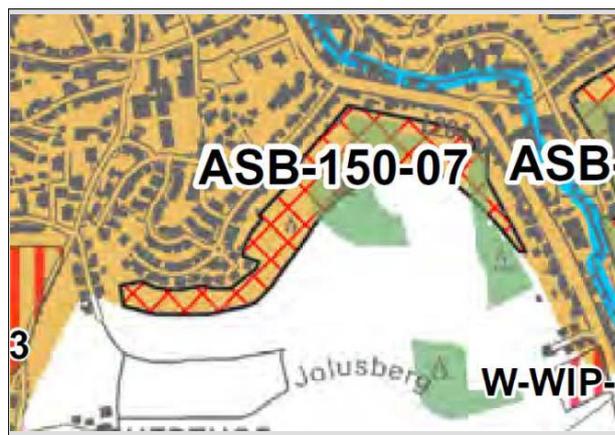


## Ziele:

- Aufgrund der derzeitigen und langfristigen Nutzung des gesamten Areals der "Ohler Wiesen" wird diese Fläche städtebaulich nicht überplant.

# Bestandsanalyse

ASB-150-07



## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Südlich vom Stadtzentrum. Fläche grenzt im Norden an die Gaulstraße und im Westen an die Bebauung des Bebauungsplans Nr. 32 Langenbick.

6,59 ha

## Derzeitige Nutzung:

Überwiegend wird die Fläche als Wald genutzt. Kleinere Bereiche als landwirtschaftliche Fläche.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Fast die gesamte Fläche hat ein Nord-Süd Gefälle, so dass die Nutzung für Wohnflächen eher bescheiden ist.
- Erschließung kritisch zu sehen. Über die vorhandenen Straßen Gaulstraße und Langenbick ist die Erschließung schwierig zu realisieren.
- Der überwiegende Teil der Fläche besteht aus Wald.

# Planung / Chancen

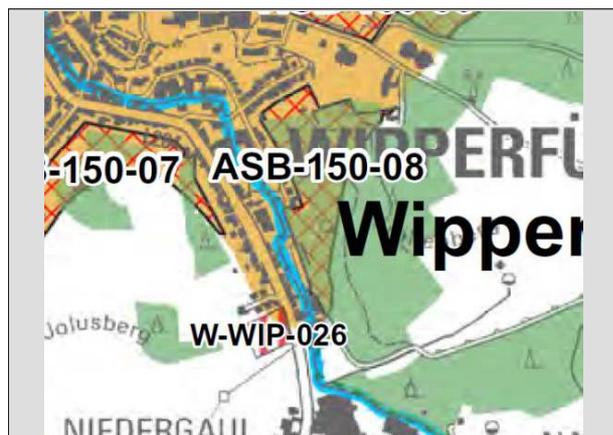


## Ziele:

- Perspektivisch könnte diese Fläche als Bindeglied einer neuen Wohnbaufläche in Richtung Süden / Niedergaul dienen. Beide Flächen könnten zu einer sinnigen Ortsarrondierung im Süden Wipperfürths führen.

# Bestandsanalyse

ASB-150-08



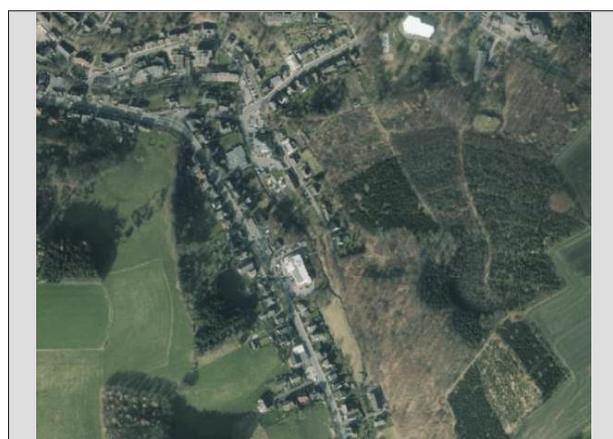
## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Westlich vom Stadtzentrum. Fläche grenzt im Westen an die Gaulstraße und im Süden an den Bebauungsplanbereich 105 Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße.

6,17 ha

## Derzeitige Nutzung:

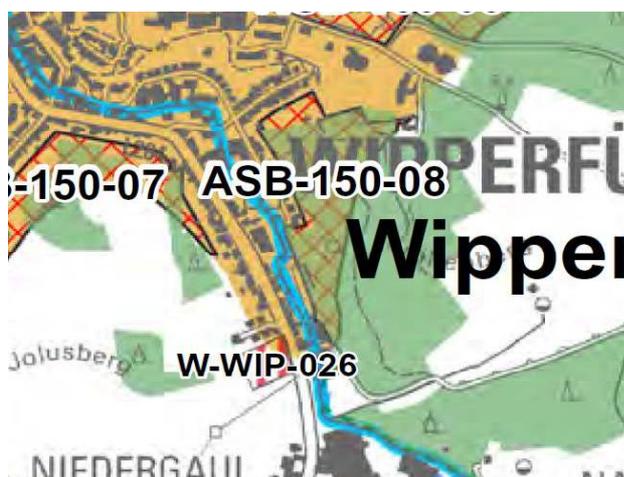
Fast die gesamte Fläche des Plangebiets ist ein Wald.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Hanglage mit Wald. Das Gebiet erstreckt sich am Hang des Mühlenbergs und ist fast in Gänze mit Wald bestückt.

# Planung / Chancen

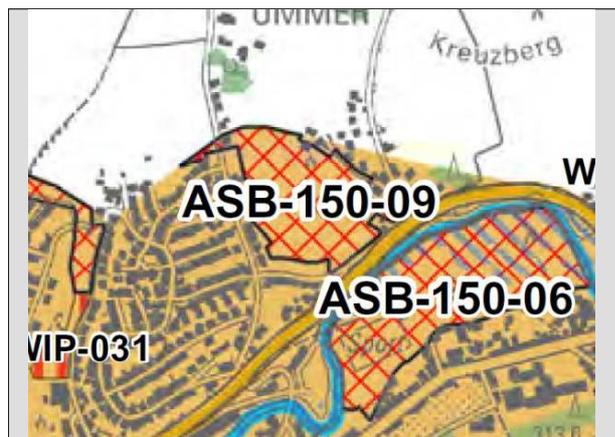


## Ziele:

- Fläche würde weiterhin als Ortsarrondierung dienen und das Bindeglied zwischen der Straße Herbstmühle und Niedergaul darstellen.

# Bestandsanalyse

ASB-150-09



## Lage auf dem Wipperfurther Stadtgebiet:

Nördlich vom Stadtzentrum. Fläche grenzt im Süden an die Nordtangente und im Westen an die Königsberger Straße.

5,43 ha

## Derzeitige Nutzung:

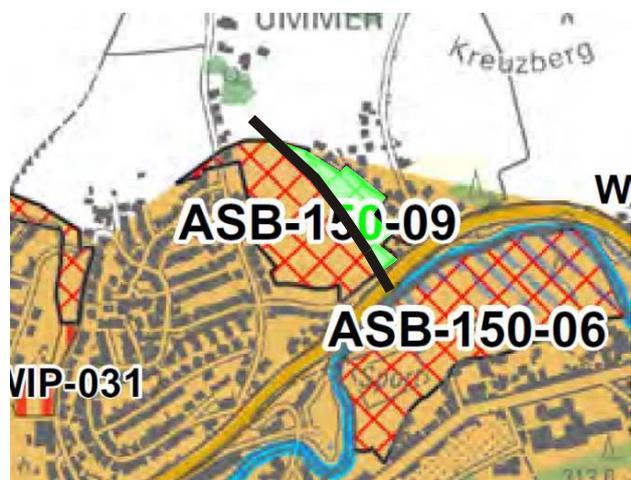
Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Die Fläche verfügt im Nordosten über ein enormes Ost-West Gefälle, was gegen die Entwicklung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle spricht.
- Die verbleibende Fläche ist für die Wohnbebauung gut geeignet.

# Planung / Chancen

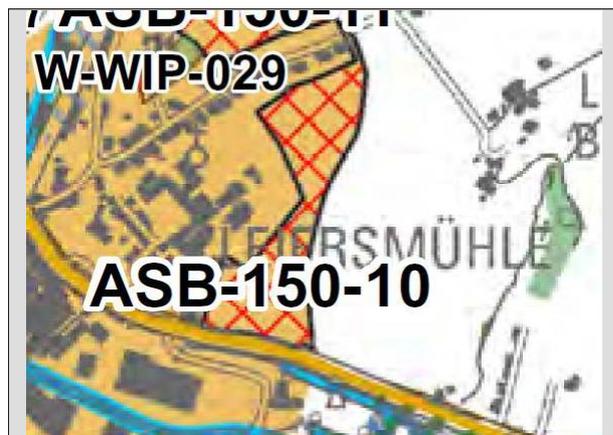


## Ziele:

- Aufgrund der vorhandenen Topografie (Ost/West Gefälle) ist eine Entwicklung parallel zum Straßenzug Sanderhöhe perspektivisch kaum vorstellbar.
- Die westliche Fläche ist für eine Wohnbebauung geeignet.

# Bestandsanalyse

ASB-150-10



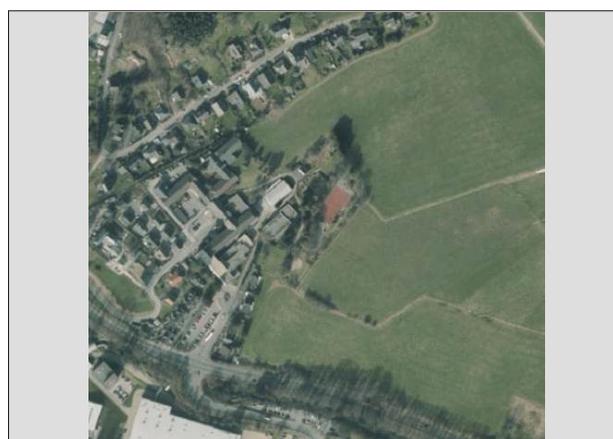
## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Östlich vom Stadtzentrum. Fläche grenzt im Süden an die Bundesstraße 237 (B237) und im Westen an die Fläche des Gymnasiums (St. Angela).

3,85 ha

## Derzeitige Nutzung:

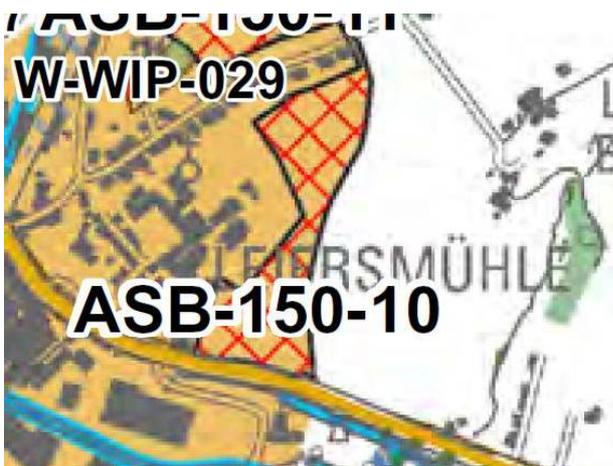
Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Unbedenkliches Nord/Süd-Gefälle
- Ideale Anbindung an die vorhandene Bundesstraße im Süden.

# Planung / Chancen



## Ziele:

- Fläche dient als Ortsarrondierung in östliche Richtung. Entwicklungspotential in Richtung Osten.

# Bestandsanalyse



## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Östlich vom Stadtzentrum. Fläche grenzt im Süden an den Leuchtenbirkener Weg und im Nordwesten an die Straße Leiersmühle/Landstraße 284 (Wipperfürth/Halver).

2,99 ha

## Derzeitige Nutzung:

Das gesamte Areal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Vorhandene Topografie gilt zu prüfen. Süd/Nord Gefälle
- Erschließungsmöglichkeit über die Straße Leiersmühle ist gegeben.

# Planung / Chancen

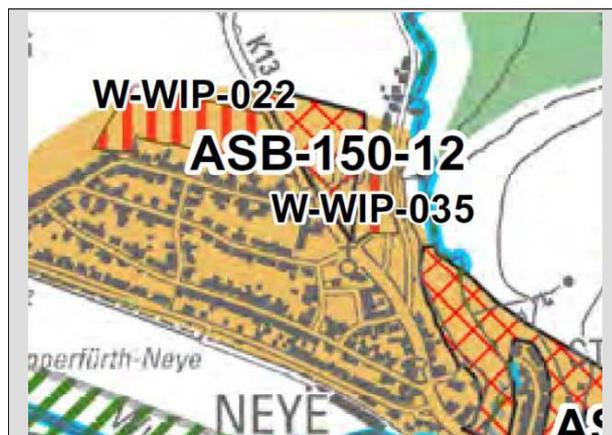


## Ziele:

- Entwicklungsmöglichkeit gegeben.
- Fläche bietet sich trotz Süd/Nord Gefälle als Entwicklungsfläche an.

# Bestandsanalyse

ASB-150-12



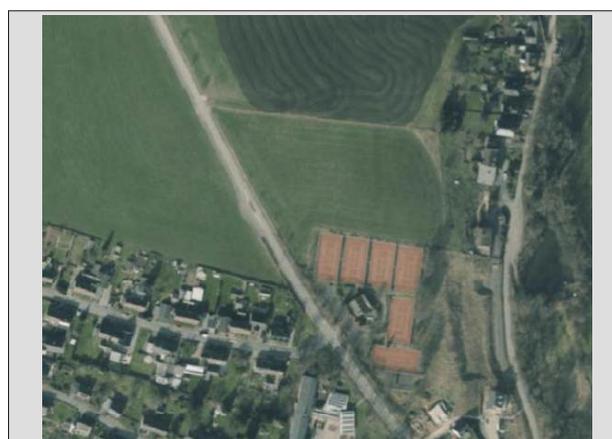
## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Nord-Westlich vom Stadtzentrum. Fläche grenzt im Westen an die Kreisstraße 13 und im Osten an die Straße Neyetal.

2,39 ha

## Derzeitige Nutzung:

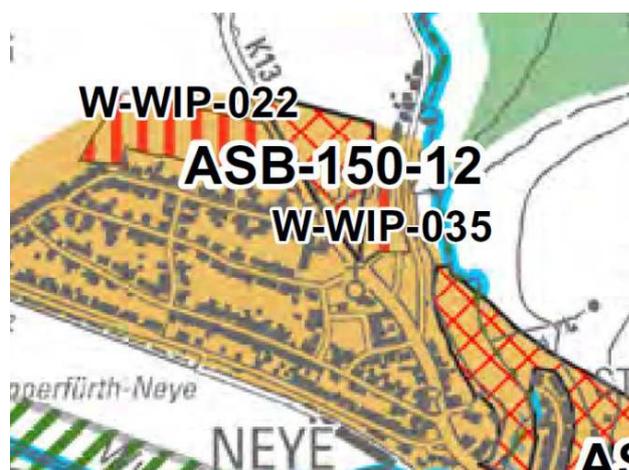
Das gesamte Areal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Vorhandene Topografie gilt zu prüfen. West-Ost Gefälle
- Ortsarrondierung durch die Entwicklungsfläche (W-WIP 022 nördlich Neye-Siedlung)

# Planung / Chancen

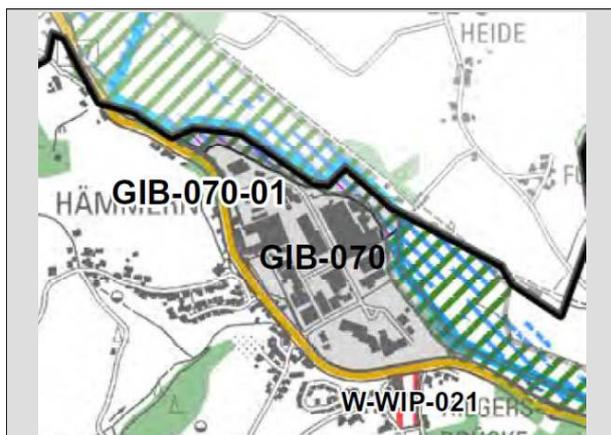


## Ziele:

- Entwicklungsmöglichkeit gegeben.
- Fläche bietet sich trotz West/Ost Gefälle als Entwicklungsfläche an.

# Bestandsanalyse

GIB-070-01



## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Nördlich vom Bebauungsplangebiet Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern. Fläche grenzt im Norden an den Verlauf der Wupper, der die natürliche Abgrenzung bildet.

3,19 ha

## Derzeitige Nutzung:

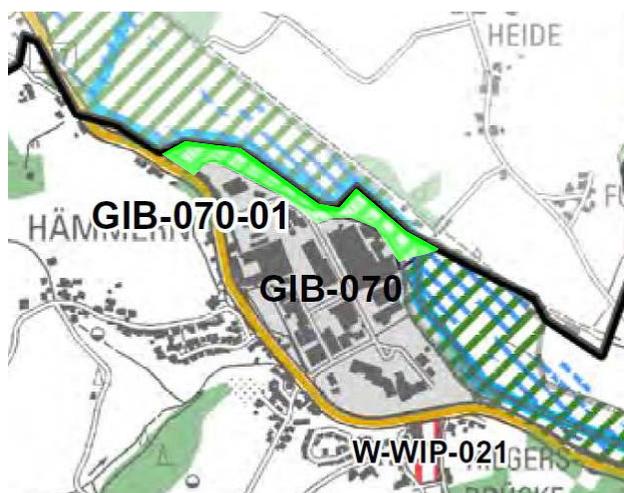
Die Fläche nördlich der Wupper ist im Landschaftsplan Nr. 6 des Oberbergischen Kreises als Naturschutzgebiet festgesetzt. Des Weiteren ist dieses Areal der Wupperaue als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Ausgleichsfläche des B-Plans Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern
- Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth ist die Fläche als Überschwemmungsgebiet der Wupper dargestellt.
- Im Landschaftsplan Nr. 6 des Oberbergischen Kreises ist diese Fläche als Naturschutzgebiet festgesetzt.

# Planung / Chancen



## Ziele:

- Aufgrund der Vielzahl von Restriktionen ist an dieser Stelle eine Entwicklung nicht möglich.

# Bestandsanalyse

GIB-071-01



## Lage auf dem Wipperfürther Stadtgebiet:

Südlich am/im Bebauungsplangebiet Nr. 65 Gewerbegebiet Weinbach Klingsiepen gelegen.

3,42 ha

## Derzeitige Nutzung:

Das gesamte Plangebiet ist eine zusammenhängende Waldfläche.



## Charakteristische Merkmale/Potentiale/Mängel des Gebiets:

- Im Bebauungsplan Nr. 65 Weinbach Klingsiepen ist die gesamte Fläche als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.
- Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth sind Bereiche als Flächen in der Wasserschutzzone II und III dargestellt.
- Gute Anbindung an die Bundesstraße 506 (Bergisch Gladbach/Wipperfürth), jedoch innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans keine Erschließung möglich.

# Planung / Chancen



## Ziele:

- Aufgrund der Vielzahl von Restriktionen ist an dieser Stelle eine Entwicklung nicht möglich.