Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Anlage 2 zur VO/0004/21

106. Flächennutzungsplanänderung

– Friedenshort –

(Parallelverfahren zum Bebauungsplan 1231 – Friedenshort –)

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Stand: Januar 2021

Inhalt

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 1

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 2

3. Formelles Planverfahren 3

4. Planungsrechtliche Situation 3

4.1. Landes- und Regionalplanung 3

4.2. Flächennutzungsplan 3

4.3. Landschaftsplan 4

4.4. Bebauungspläne 5

4.5. Fachplanungen 5

5. Bestandsbeschreibung 5

5.1. Städtebauliche Situation 5

5.2. Infrastruktur 6

5.3. Geologie / Boden / Altlasten 6

5.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz 6

5.5. Klima und Klimaanpassung 7

5.6. Immissionsschutz 7

5.7. Störfallschutz 7

6. Planinhalte 7

7. Städtebauliche Kenndaten 8

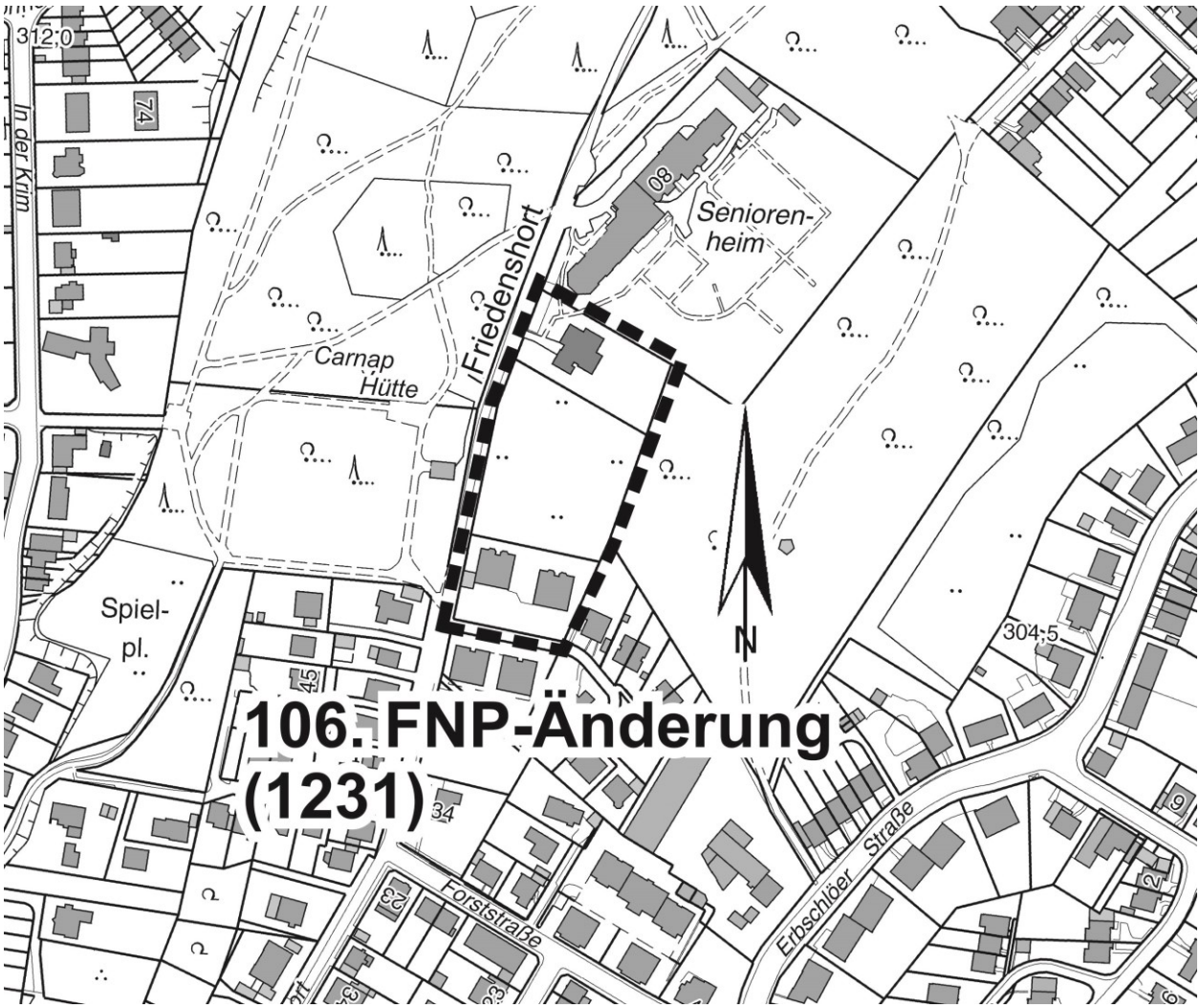
8. Umweltbericht 8

9. Gutachten 8

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 106. Flächennutzungsplanänderung – Friedenshort – liegt im Wuppertaler Stadtbezirk Ronsdorf und erfasst eine Fläche östlich der Straße Friedenshort beginnend mit den Grundstücken Friedenshort 64 und 66 bis an die südliche Grenze des Grundstückes des Altenheimes Friedenshort 78.

Der Geltungsbereich schließt südlich an vorhandene wohnbauliche Nutzungen der Straße Friedenshort bestehend sowohl aus Mehrfamilienhäusern als auch aus Einfamilienhäusern. Ansonsten ragt das Plangebiet der 106. Flächennutzungsplanänderung in die Flächen der Ronsdorfer Grünanlagen, die das Plangebiet von drei Seiten umgeben. Die Ronsdorfer Grünanlagen bestehen weitestgehend aus Waldflächen. Das Plangebiet selbst umfasst im Norden ein Gebäude in dem derzeit betreutes Wohnen angeboten wird, daran südlich anschließend ein Wiesengrundstück sowie im Süden ein mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Wohngrundstück.



Der Geltungsbereich der 106 Flächennutzungsplanänderung ist teilweise identisch mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan 1231 – Friedenshort –.

Die Nutzung des nördlich angrenzenden Altenheimes wird erweitert und modifiziert, was eine Aufstellung des Bebauungsplanes 1231 – Friedenshort- erfordert, die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplanes: Gemeinbedarf kann an dieser Stelle beibehalten werden.

Die Wiesenfläche, die derzeitig im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Nutzungsbestimmung „Parkanlage“ dargestellt soll zukünftig bebaut werden, das Planungsrecht dazu soll mit Hilfe des Bebauungsplanes 1231 – Friedenshort – geschaffen werden. Eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ ist an dieser Stelle notwendig.

Südlich der Wiesenfläche befindet sich ein mit zwei Mehrfamilienhäusern bebautes Grundstück, welches auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaut wurde. Dieses Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsgrundstück dargestellt. Diese Darstellung soll Im Rahmen der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der tatsächlichen Nutzung korrigiert werden.

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Aufgrund der Neuregelung des Wohnungsteilhabegesetzes und des Landespflegegesetzes muss das Altenheim „Friedenshort“ aufwendig umgebaut bzw. erweitert werden. Darüber hinaus plant der Betreiber einen Anteil von betreutem Wohnen (ohne Pflege) in der Neubebauung zu integrieren. Dies ist in untergeordnetem Maße auch noch in der Darstellung Gemeinbedarfsfläche Altenheim möglich. Die notwendige Finanzierung der Umbaumaßnahmen soll aus dem Verkauf eines Baugrundstückes erwirtschaftetet werden. Dazu soll auf dem südlich liegenden Wiesengrundstück Baurecht für zwei Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Aufgrund des erheblichen Wohnraumbedarfs in Wuppertal soll diesem Wunsch gefolgt werden.

Der Änderungsbereich stellt bislang im nördlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche (sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen), eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage – sowie eine weitere Gemeinbedarfsfläche (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen) im südlichen Bereich dar.

Vorgesehen für den Änderungsbereich ist die generelle Darstellung als Wohnbaufläche.

Zu Beginn des Jahrtausends ist das Grundstück Friedenshort 64 und 66 gem. § 34 BauGB mit Wohngebäuden bebaut worden. Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich: „Gemeinbedarfsfläche“ soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung in die Darstellung „Wohnbaufläche“ umgeändert werden.

Der Eigentümer, der Träger „Christliches Altenheim "Friedenshort" e.V.“ plant den Umbau und die Erweiterung des Altenheims „Friedenshort“. Mit der geplanten Baurechtschaffung soll die rechtlich notwendige Erweiterung und Modernisierung des Altenheimstandortes „Friedenshort“ finanziert werden. Dem Träger stehen keine weiteren Grundstücke zur Verfügung, andere unmittelbar angrenzende Grundstücke sind ökologisch wesentlich hochwertiger (Wald), so dass eine Umwandlung dieser Flächen nicht erfolgen soll. Somit geht die Prüfung der Alternativstandorte gegen Null.

3. Formelles Planverfahren

Die Aufstellung der 106. Flächennutzungsplanänderung – Friedenshort – und des Bebauungsplanes 1231 – Friedenshort – wurde am 21.04.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 26.10.2016 und 02.12.2016 statt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 06.07.2017. Die Bezirksregierung Düsseldorf ist im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz beteiligt worden und hat mit Schreiben von 12.07.2016 gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken geäußert.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt. Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf wird das Plangebiet als Waldbereich mit den Freiraumfunktionen Regionaler Grünzug und Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung festgelegt. Die Festlegungen des Regionalplanes umfassen auch eine vor Ort vorhandene, ca. 0,43 ha große Wiese. Diese Wiesenfläche wird maßstabbedingt im Regionalplanung in die Darstellung des Waldes einbezogen. Angesichts der Lage innerhalb der umgebenden Waldbereiche und ihrer geringen Größe besitzt die Grünfläche innerhalb des regionalen Grünzuges keine besondere Bedeutung für dessen Ausgleichsfunktion. Die Wiese befindet sich zwischen dem unmittelbar südlich angrenzenden Bereich für Allgemeine Siedlungsbereiche und dem nördlich darüber liegenden Altenheimgrundstück. Der in der Umgebung befindliche Wald umschließt die beiden Flächen nach Osten, Norden und Westen.

Durch die Inanspruchnahme des im Plangebiet liegenden Wiesengrundstückes zu Wohnbauzwecken wird keine Waldfunktion beeinträchtigt, da keine faktische Waldumwandlung vorgenommen wird. Auf einen beidseitigen Waldabstand von 20 m zu dem vorhandenen Wald wird Acht gegeben, d.h. die geplante Bebauung wird mit dem Abstand zum Wald platziert. Auch die landschaftsbezogene Erholung bleibt durch das vorhandene Wegenetz in den, in der Nähe ausreichend großen Waldflächen der Ronsdorfer Grünanlagen gegeben. Auf der Wiese selbst befinden sich keine öffentlichen Wege. Durch Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren soll dies entsprechend geregelt werden.

Landesplanerische Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

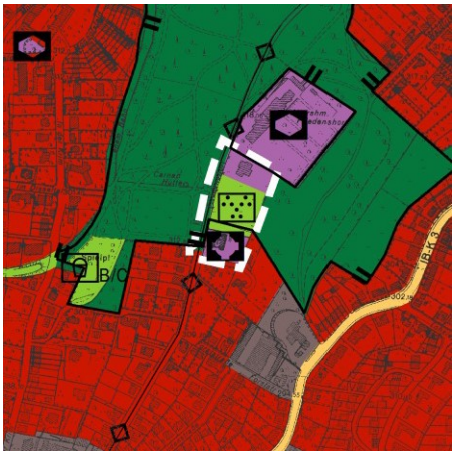
Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke Friedenshort 64 und 66 sind im Regionalplan dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet und widersprechen somit nicht dessen Entwicklungszielen.

4.2. Flächennutzungsplan

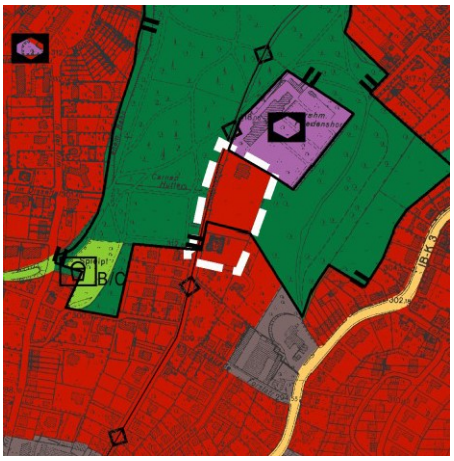
Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (2005) sind die im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens befindlichen Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen und Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage dargestellt.

Zwischen der Wohnbebauung an der Straße Friedenshort und dem bebauten Grundstück des Altenheimes liegt ein ca. 0,43 ha großes Wiesengrundstück, welches zum Bauland umgewandelt werden soll.

Die Eintragung der beiden Gemeinbedarfsnutzungen sind inzwischen überholt, auf beiden soll zukünftig auch eine Wohnbauliche Nutzung eigetragen werden. Auf der nördlichen, mit der Eintragung der sozialen Nutzung befindet sich ein eigenständiges Gebäude, in dem betreutes Wohnen angeboten wird. Um das zukünftige Nutzungsspektrum nicht unnötig einzuschränken wird das Grundstück als Wohnbauland dargestellt. Auch die Nutzungseintragung: kirchliche Zwecke ist überholt, da auf dem Grundstück auf der Grundlage des § 34 BauGB zwei Mehrfamilienhäuser realisiert wurden.



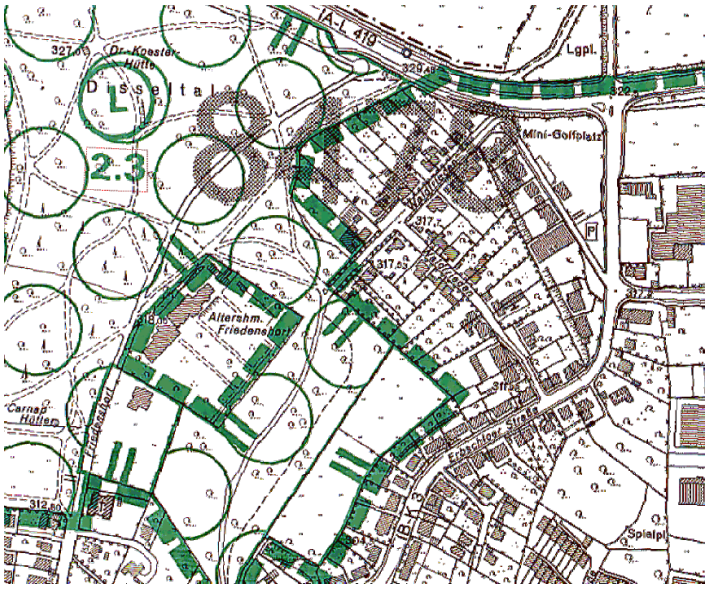
rechtskräftige Fassung



geplante Fassung

4.3. Landschaftsplan

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Wiese befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ost und wird dort mit der Zielsetzung: Erhaltung geführt, ohne weitere besondere Entwicklungszielsetzung. Widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans Ost treten gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans 1231 – Friedenshort – außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.



Auszug aus dem Landschaftsplan (Ost)

4.4. Bebauungspläne

Ein Teilstück der im Flächennutzungsplanänderungsverfahren befindlichen Fläche und zwar die Grünfläche, die in Wohnbauland umgewandelt wird sowie die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen befindet sich im Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan 1231 – Friedenshort –.

4.5. Fachplanungen

Hinweise auf sonstige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. Bestandsbeschreibung

5.1. Städtebauliche Situation

Das Altenheim „Friedenshort e.V.“ befindet sich im Norden von Ronsdorf in einer Insellage inmitten der Ronsdorfer Grünanlagen und ist von drei Seiten von Waldflächen umschlossen. Die zu Bauland zu entwickelnden Flächen befinden sich östlich der Straße Friedenshort, die dort endet und südlich des vorhandenen Altenheimes. Auch diese Fläche ist östlich und westlich von Waldflächen umgeben. Die Straße Friedenshort ist in diesem Bereich provisorisch ausgebaut und benötigt einen Ausbau nach den geltenden Standards. Das südlich des Altenheimes liegende Grundstück wird derzeitig als Wiese bewirtschaftet. Weiter südlich schließt die vorhandene ein- bis zweigeschossige, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bestehende Wohnbebauung an.

Die Ursprünge des Altenheimbaus reichen bis in das Jahr 1915, damals wurde das erste Altenheim auf dem Grundstück errichtet und nach den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges in den Jahren 1950 bis 1954 wiederaufgebaut und im weiteren Verlauf mehrmals umgebaut und erweitert.

5.2. Infrastruktur

Verkehr

Die Straße Friedenshort endet am Altenheim als Sackgasse und ist dort nordöstlich und westlich von Waldflächen umgeben. Sie ist im Bereich des Bebauungsplanes provisorisch ausgebaut und soll im Zuge der Erschließung der geplanten Bebauung nach öffentlichen Standards auf ca. 190 m Länge ausgebaut werden. Ein Gehweg ist derzeit nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist über den Friedenshort und die Forststraße an die Ronsdorfer Innenstadt und das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Oberhalb der Ronsdorfer Anlagen, an der Parkstraße besteht mit den Buslinien 646 und 640 eine direkte Anbindung an die Innenstadt von Wuppertal-Barmen. Die Buslinie 650 bindet das Altenheim Friedenshort mit der ca. 200 Meter entfernten Haltestelle „Friedenshort“ an die Ronsdorfer Innenstadt an.

Entwässerung /-entsorgung

Das örtliche Kanalsystem ist bei Starkregenfällen überlastet. Das vor Ort anfallende Niederschlagswasser soll auf den Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Entsprechende Gutachten belegen die Machbarkeit der Versickerung.

Die Straßenflächen der Straße Friedenshort müssen nach wie vor über öffentliche Kanäle entwässert werden. Zur Entlastung des Systems soll im Bereich der Neubebauung die Kanalanlage ausgebaut werden. Diese wird mit einem Rückstaukanal ausgestattet.

Soziale Infrastruktur

Im erreichbaren Umfeld befinden sich die Grundschule Engelbert-Wüster-Weg sowie die Kindertagesstätte Engelbert-Wüster-Weg.

Die Ronsdorfer Innenstadt mit den entsprechenden Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandel befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 m.

5.3. Geologie / Boden / Altlasten

Im Geltungsbereich der 106. Flächennutzungsplanänderung sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanverfahrens 1231 – Friedenshort – wurde eine Artenschutzprüfung vorgenommen. Das Plangebiet ist weitestgehend umgeben von altem Laubmischwald, den Ronsdorfer Anlagen. Diese dienen der Naherholung und werden intensiv von der Bevölkerung genutzt. Nach Süden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Gewässerstrukturen als geeignete Laichhabitate für Amphibien vorhanden. Auch das Gebiet selbst eignet sich nicht als Landhabitat für den Kammmolch, da die bevorzugten Strukturen für Winterquartiere fehlen.

Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen sind unwahrscheinlich, können aber in den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Die Waldränder, Gärten sowie die Grünlandfläche stellen für die Fledermäuse geeignete Jagdgebiete dar. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind sie jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Negative Auswirkungen auf Vogelarten sind nicht zu erwarten, da Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf dem Grundstück ausgeschlossen werden können. Erforderliche Festsetzungen zu möglicherweise erforderlichen Rodungsarbeiten werden im Bebauungsplanverfahren getroffen. Eine detaillierte Aufzeichnung wird in dem beigefügten Umweltbericht dargestellt.

5.5. Klima und Klimaanpassung

Das Handlungsbuch Stadtklima (- Maßnahmen und Handlungskonzepte für Städte und Ballungsräume zur Anpassung an den Klimawandel – vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW, Januar 2011) gibt Handlungsempfehlungen für Festsetzungen zur Verbesserung des Klimas. Eine Empfehlung soll im Bereich der Niederschlagsentwässerung Anwendung finden, so dass Dächer von Garagen und Carports sowie Flachdächer von Häusern extensiv zu bepflanzen sind. Die Festsetzung dient der Regenrückhaltung und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebiets und soll im parallel aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt werden.

5.6. Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des geplanten Vorhabens befinden sich keine emittierenden Anlagen.

Der Straßenlärm der nördlich liegenden Parkstraße wird durch die dazwischen liegende bewaldete Ronsdorfer Anlage gedämmt, so dass gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

5.7. Störfallschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Sicherheitsabstandes eines Störfallbetriebsbereiches im Sinne der Seveso-III-Richtlinie.

6. Planinhalte

Vor dem Hintergrund der in Kap. 2 dargelegten Zielsetzung sowie der südlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen wird der gesamte Geltungsbereich zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird auch der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

Südlich des Altenheimgrundstückes befindet sich ein selbstständig stehendes Mehrfamilienhaus, welches jedoch der Altenheimnutzung zugeordnet ist. Dort wird derzeit betreutes Wohnen angeboten. Um das zukünftige Nutzungsspektrum nicht unnötig einzuschränken und den Eigentümern auch alternative Nutzungsmöglichkeiten anzubieten soll das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Daran südlich angrenzend befindet sich eine Wiesenfläche. Dort sind objektbezogen zwei Mehrfamilienhäuser geplant. Es handelt sich um eine konkrete Planung die kurzzeitig realisiert werden

soll. Die Fläche befindet sich in einer attraktiven Umgebung und schließt an eine vorhandene Siedlung an, so dass hier ebenfalls Wohnbaufläche dargestellt werden soll.

Der Bereich südlich der Wiese soll zukünftig ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden. Dies entspricht der derzeitig vorhandenen und genehmigten Nutzung.

7. Städtebauliche Kenndaten

Änderungen im Geltungsbereich (gerundet)	
Gemeinbedarfsfläche (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen)	- 0,2 ha
Gemeinbedarfsfläche (sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen)	- 0,2 ha
Wohnbaufläche	+ 0,9 ha
Grünfläche - Parkanlage	- 0,4 ha

8. Umweltbericht

Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

9. Gutachten

Hydrogeologisches Gutachten der IGW, Wuppertal für das Flurstück 189, Flur 32, vom 31.01.2018

Artenschutzprüfung der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Wuppertal, vom 08.08.2016