

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christiane Claßen 6616 8043 Christiane.classen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.04.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0456/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.04.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
24.04.2024	BV Elberfeld	Entgegennahme o. B.
Baulandentwicklung Am Freudenberg "Böhler Hof" Bericht der Verwaltung		

Grund der Vorlage

Bericht der Verwaltung zur Baulanddiskussion „Böhler Hof“

Beschlussvorschlag

Entgegennahme ohne Beschluss

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung / Bericht der Verwaltung

Ausgangslage

Seitens eines privaten Flächenentwicklers liegt ein Entwurf von 2020 mit ca. 125 Wohneinheiten in Mehrfamilien-, Einzel- und Doppelhäusern für die Freiflächen südlich des Böhler Hofes zwischen der Straße Am Freudenberg und der Ronsdorfer Straße vor. Insgesamt werden in dem Entwurf ca. 4,5 ha überplant. Auch Vermarktungsprospekte zur Gesamt- und zu Teilflächen wurden bereits veröffentlicht.

Ein aktueller Presseartikel (vgl. WZ 15.04.2024, S. 23), in dem nun 190 Wohneinheiten in Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern sowie eine Kindertagesstätte avisiert werden, führt in der Öffentlichkeit, Ortspolitik sowie Verwaltung zu erheblichen Irritationen aufgrund der unterschiedlichen Wahrnehmung hinsichtlich der Bedeutung und Bewertung dieser Fläche für die Stadtentwicklung.

Bei dem in der Öffentlichkeit als „Böhler Wiese“ bezeichneten Areal handelt es sich größtenteils um die denkmalgeschützten Flächen des Böhler Hofes. Insgesamt liegen die Wiesen im Landschaftsschutzgebiet.

Eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches wurde in den letzten Jahren bis Jahrzehnten intensiv diskutiert und letztendlich aufgrund der negativen vielschichtigen Folgewirkungen verworfen. Nachstehend ein Überblick und Erläuterungen zu einzelnen Aspekten.

1. Regionalplanung

Die in der Planungskritik stehende Fläche „Böhler Wiese“ wurde seitens der Regionalplanbehörde als übergeordnete Planungsbehörde im Rahmen der 1. Änderung des Regionalplanes im Jahr 2020 als Allgemeiner Siedlungsraum (ASB) dargestellt.

Laut Einschätzung der Bezirksregierung (BR) zeigt die Fläche im Rahmen der Umweltprüfung keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereichs wird als eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage eingestuft.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat sich in der Drucksache VO/0714/19 mit dieser Regionalplanänderung befasst. Zur Änderungsfläche W_10 (Böhler Hof) erging folgender Beschluss, der als Eingabe in die Regionalplanänderung eingebracht wurde:

„Der Rat der Stadt lehnt die Entscheidung der BR ab, im Bereich Böhlerhof ASB im RPD darzustellen. Eine weitere Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft wird an dieser Stelle abgelehnt. Die Landschaftsbereiche angrenzend zum historischen Böhlerhof sollten erhalten werden.“

Die Regionalplanbehörde hat sich in der ersten Erörterung mit den Eingaben der Stadt Wuppertal beschäftigt. Auf die Frage, wieso eine Darstellung im RPD beabsichtigt sei, wenn doch die Gemeinde(n) diese Fläche(n) ablehne(n) führt die Regionalplanbehörde in der Erörterung hierzu im Kern aus:

„dass allein auf Grundlage der kommunalen Wünsche kein Konzept erstellt werden könne, das den raumordnerischen Kriterien entspräche. Beispielsweise wünschten einige Gemeinden gar keine ASB-Darstellungen, während andere Gemeinden Standorte vorschlugen, die den raumordnerischen Kriterien nicht entsprechen. Nach Inanspruchnahme der von den Gemeinden favorisierten Siedlungspotentiale sei grundsätzlich eine Nutzung auch der zurzeit seitens der Gemeinden noch abgelehnten Standorte denkbar. Mit einer

bloßen Wiedergabe der stark divergierenden kommunalen Wünsche erfülle die Regionalplanung ihren Planungsauftrag nicht.“¹

Die Regionalplanbehörde blieb bei ihrer Plankonzeption. Auch den von anderen Stellen vorgebrachten Bedenken gegen diese Flächendarstellung wurde nicht gefolgt.

2. Planungshoheit der Gemeinde

Obwohl im übergeordneten Regionalplan eine Darstellung der Fläche „Böhler Hof“ als Allgemeiner Siedlungsraum (ASB) vorgenommen wurde, führt dieses nicht zu einer Planungspflicht der Gemeinde. Es liegt in der durch Art. 28 Grundgesetz bestimmten Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinden, hier im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Bodenordnung eine Flächenentwicklung zu betreiben oder dieses zu unterlassen. Ein Dritter hat insoweit keinen Anspruch auf Bauleitplanung, vgl. § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Entsprechend führt allein die Darstellung im Regionalplan nicht zu einer weitergehenden Planungsverpflichtung der Gemeinde.

Die Planungshoheit bezeichnet die Aufgabe, den aktuellen aber auch den erkennbaren zukünftigen Anforderungen der Bürgerschaft an eine Gemeinde in baulicher, gestalterischer und entwicklungsbezogener Hinsicht gerecht zu werden. Die Entscheidung darüber, wann oder ob ein Bauleitplan aufgestellt, ergänzt, geändert oder aufgehoben wird, liegt im Ermessen der Gemeinde. Da die Auffassungen darüber „ob“, „wo“ und vor allem „wie“ Veränderungen im Stadtbild oder der Bodennutzung erfolgen sollen auf sehr unterschiedlichen (z.B. wirtschaftlichen, politischen und/oder gesellschaftlichen) Interessen beruhen, steht die Gemeindeplanung im Spannungsfeld dieser gegensätzlichen Ansprüche. Die Gemeinde kann sich insoweit bei erkennbaren gegensätzlichen Anforderungen für einen Belang entscheiden und andere dafür zurückstellen.

3. Flächenbewertung

Bei dem Areal „Böhler Hof“ handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der rechtskräftige B-Plan 432 - Böhler Hof - setzt auf der Fläche um das Denkmal Böhler Hof Parkanlagen und ein Biotop fest sowie auf den Wiesenflächen Flächen für die Landwirtschaft.

Der Flächenentwicklung stehen im Kern folgende bereits erkennbare Belange entgegen (nicht abschließende Stichpunktaufzählung):

- Überplanung der Freiflächen des Denkmals Böhler Hof 1 (Denkmal 561 von 28.08.1985) sowie des 2003 erweiterten Denkmalschutzes (Flächendenkmal) und damit Eingriff in die Einbettung des Hofes in eine unverändert erhaltene Kulturlandschaft (die der Hofanlage einen hohen Authentizitätswert verleiht, an dessen Bewahrung ein öffentliches Interesse im Hinblick auf die Zeugenschaft historisch gewachsener und überkommener Lebensräume besteht).
- Überplanung des Biotops am Böhler Hof (B-Plan-Festsetzung)
- Überplanung eines Naherholungsbereiches: Bedeutung für die Bürgerschaft des Freudenbergs und der Elberfelder Südstadt
- Landschaftsfenster / Blickbeziehungen: Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild
- Habitatfläche als Lebensraum für Fauna und Flora: Bedeutung für den Artenschutz und Diversität
- Landwirtschaftliche Kulturgutfläche (Wiesenfläche): Bedeutung für die Landwirtschaft

¹ https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/rpd_aen_01_Anlage_9_Protokoll1_12-03-20_60ad322b4d3f3.pdf

- Funktion als Freiland-Klimatop (ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion)
- Freiflächen mit hoher Klimaaktivität (Klimaempfindliche Freiflächen mit direktem Bezug zum Siedlungsraum. Hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen)
- Landschaftsschutzgebiet: Rechtliches Schutzregime für diese Flächen

Veränderungen in diesem vielschichtig bedeutsamen Kultur- und Landschaftsraum werden Auswirkungen auf den Menschen, Fauna und Flora und das Klima zur Folge haben. Aufwendungen für erforderliche Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie Ausgleichsmaßnahmen würden erheblich sein und sind auch im Hinblick auf eine städtebauliche Entwicklung und deren Folgekosten nicht zu befürworten. Der unwiederbringliche Eingriff in das Bau- und Flächendenkmal ist unumkehrbar und nicht auszugleichen. Von einer baulichen Entwicklung der Fläche ist daher Abstand zu nehmen.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Diese Berichtsdrucksache stellt allein den derzeitigen Sachstand zur Fläche „Böhler Hof“ dar. Eine Beschlussfassung mit Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung erfolgt nicht.