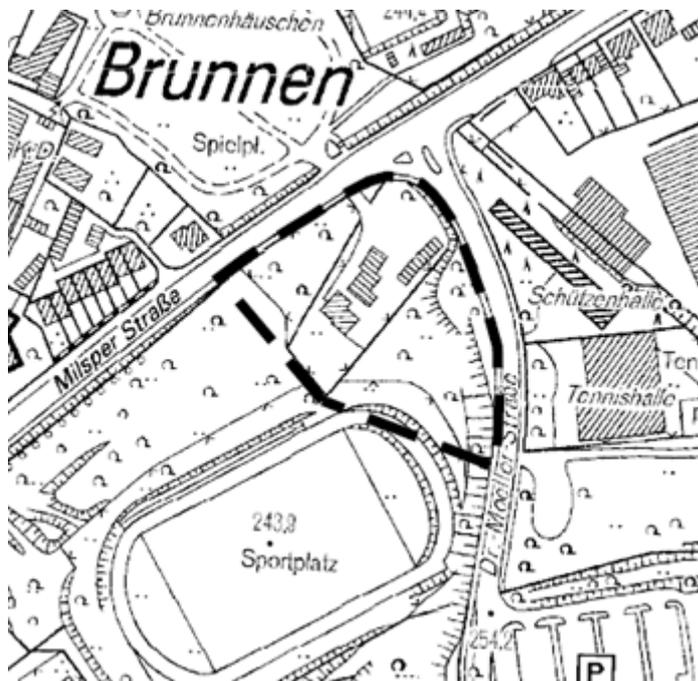


Erläuterungsbericht



28. Flächennutzungsplan-Änderung (Bereich Milsper Straße/Dr.-Möller-Straße)

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass zur 28. FNP-Änderung (Bereich Milsper Straße/Dr.-Möller-Straße) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Milsper Straße“.

Die Entwicklung des Bebauungsplans soll der Stärkung des kleinteiligen Gewerbes dienen, um dem Defizit an unmittelbar verfügbaren gewerblichen Bauflächen entgegenzuwirken.

Derzeit stellt der FNP den Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

Im Rahmen der Standortsicherung soll die geplante gewerbliche Baufläche ansiedlungswilligen und kleinteiligen Gewerbebetrieben evtl. auch als Fläche für Startup-Unternehmen dienen, die demzufolge auch die wirtschaftliche Entwicklung und Konkurrenzfähigkeit der Stadt fördern könnten.

Aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung soll die Entwicklung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ GE(e) gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauN-VO vorgesehen werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorgesehene Änderungsbereich befindet sich in der Gemarkung Schwelm, südöstlich der Milsper Straße (L706, ehem. B7), westlich der Dr.-Möller-Straße und nördlich des Sportplatzes „Rote Berge“. Es wird beabsichtigt, auf dem Areal ein Gewerbegebiet in der Größe von ca. 0,94 ha zu entwickeln.

1.3 Planvorgaben

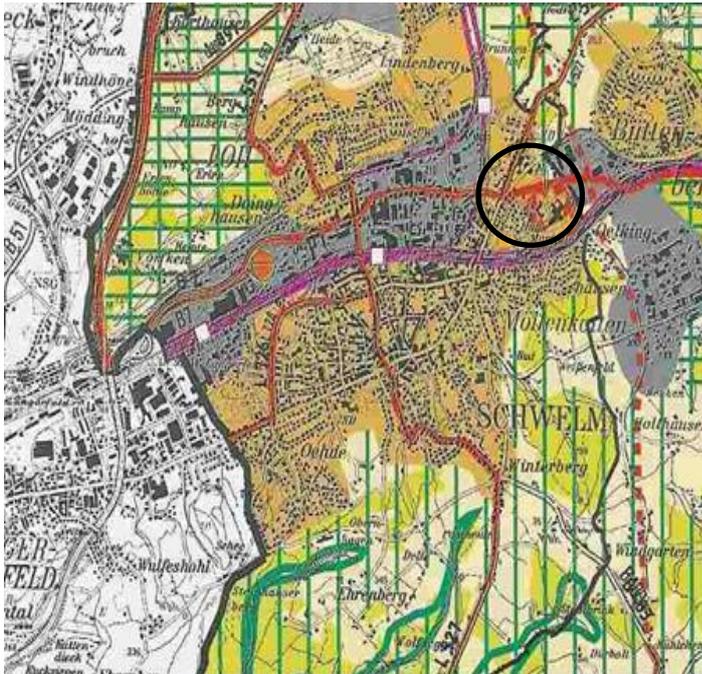
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) vom 17.07.2001 in der Fassung vom 31.03.2005 stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die in Rede stehende Entwicklung (gewerbliche Baufläche) fällt aus hiesiger Sicht unter die Unschärferegulierung (§ 35 Abs. 2 LPlG DVO, maßstabbedingte Unschärfe), die besagt, dass die Erweiterung von Siedlungs- / Gewerbeflächen auch ohne Regionalplanänderung zugelassen werden kann, wenn die zu entwickelnde Fläche eine Größenordnung von 10 ha nicht überschreitet und eine parzellenscharfe Abgrenzung nicht klar erkennbar ist.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 0.94ha und liegt damit unter dem v.g. Grenzwert. Erst bei Vorliegen von eindeutig verortbaren Begrenzungslinien (wie Gewässer, Bahntrassen etc.) könnte eine parzellenscharfe Aussage getroffen werden. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist hier nicht klar erkennbar.

Aufgrund dieses Sachverhaltes gilt die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB als gewährleistet.



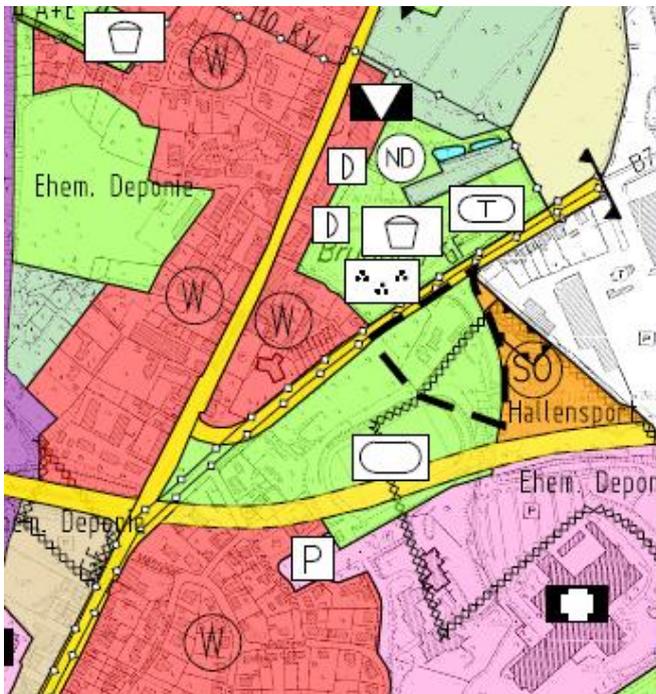
Darstellung im GEP (ohne Maßstab)

1.3.2 Plananlass und Zielsetzung

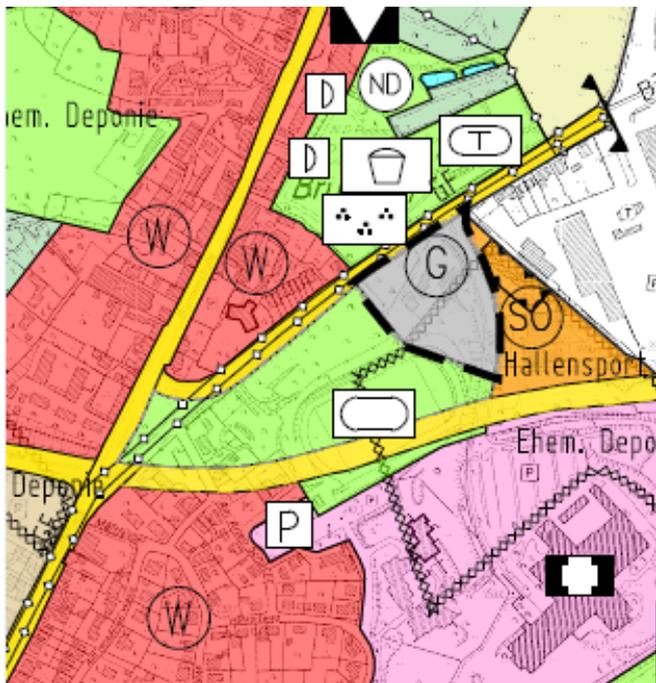
Städtebaulich handelt es sich bei der geplanten Nutzungsdarstellung im weitesten Sinne um eine Fortsetzung der auf Ennepetaler Stadtgebiet endenden Gewerbestruktur. Durch die Änderung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung soll die Grundlage zur Entwicklung eines kleinen Gewerbegebietes entstehen. In diesem Quartier könnten die Voraussetzungen für einen kleinen „Büro-, Technologie- und oder Gründerpark“ geschaffen werden.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Änderungsbereich der 28. FNP Änderung (Bereich Milsper Straße/Dr.-Möller-Straße) derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Bebauungsplan sieht für den Planbereich ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ GE(e) vor. Der FNP soll aus diesem Grund in „gewerbliche Baufläche“ geändert werden.

FNP-Darstellung vor Änderung



FNP-Darstellung nach Änderung



2. Umweltbericht

Anlass und Zielsetzungen

Bei der Aufstellung der vorgesehenen Bauleitpläne ist nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Struktur des Umweltberichtes ist in der Anlage zum Baugesetzbuch konkret vorskizziert. Die zu entwickelnde Umweltprüfung wird Grundlage des Umweltberichtes und der Umweltbericht wird Teil der Begründung des Bauleitplans; sein Ergebnis ist im Rahmen der Abwägungen zu berücksichtigen.

Die Beauftragung und Erarbeitung der Umweltprüfung und des Umweltberichts wird im Rahmen des weiteren Verfahrens eingeleitet.

Dies soll zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3 (1) BauGB bzw. der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.