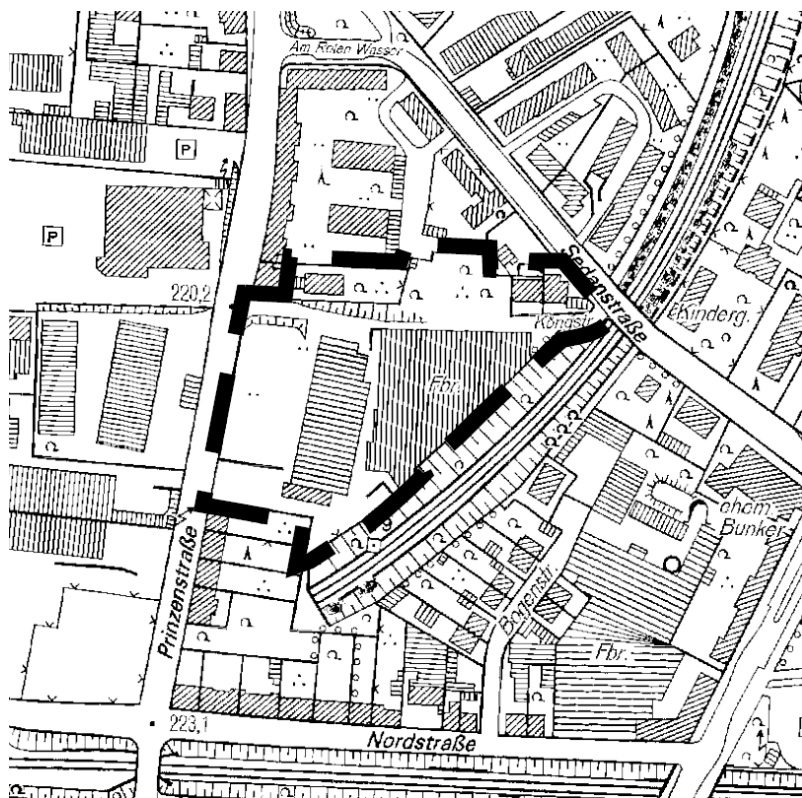




Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 107 „Wohnquartier Prinzenstr/Sedanstr.“



Stand: August 2018

VORENTWURF

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
- Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Inhalt

1. Grundlagen der Planung

- 1.1 Erforderlichkeit und Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Planverfahren
- 1.4 Planungsvorgaben
 - 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 1.4.2 Flächennutzungsplan

2. Städtebauliche Planung

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Erschließung/Ver- und Entsorgung

3. Umweltbelange

- 3.1 Vorbemerkungen
- 3.2 Ökologische Belange/Artenschutz
- 3.3 Immissionsschutz
- 3.4 Boden und Hydrologie
- 3.5 Bodenverhältnisse/Altlasten

4. Bodenordnende Maßnahmen

5. Kosten für die Stadt Schwelm

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des B-Planes Nr. 107 „Wohngebiet Prinzenstr./Sedanstr.“ ist die betriebliche Umstrukturierung des derzeit auf dem gewerblich genutzten Teil des Plangebietes ansässigen Betriebes, die mit Überlegungen zu einer neuen Nutzung der Flächen verbunden sind. Es wird die Möglichkeit bzw. Erforderlichkeit gesehen, den Planbereich städtebaulich neu zu ordnen, um gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung an dieser Stelle zukünftig zu entflechten.

Das Plangebiet befindet sich innenstadtnah, innerhalb des bebauten Stadtgebietes der Stadt Schwelm und wird zurzeit überwiegend gewerblich genutzt. Es liegt am östlichen Rand des sich in Ostwestrichtung entlang der Talsohle durchziehenden gewerblich genutzten Bereichs der Stadt, der eigentlich auf der westlichen Seite der Prinzenstraße endet. Lediglich im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplangebiets erstreckt sich die gewerbliche Nutzung bis in die auf der östlichen Seite der Prinzenstraße vorherrschende Wohnbebauung. Eine klare Trennung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ist in diesem Randgebiet nicht gegeben.

Die gewerbliche Nutzung soll dabei nicht vollständig ausgeschlossen, sondern auf ein für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung verträgliches Maß und eine verträgliche Nutzungsart reduziert werden. Gleichzeitig soll innenstadtnah zusätzlicher Wohnraum geschaffen und damit die unmittelbar angrenzende, bereits existierende Wohnbebauung von der Lage aufgewertet werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm ist der derzeit gewerblich genutzte Bereich des Plangebiets noch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Schwelm aus dem Jahr 2009 liegen das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung dagegen in einem Bereich, für den eine „Entflechtung unverträglicher Nutzungen“ vorgeschlagen wird und somit hier ein Neuordnungsbedarf gesehen wird.

Der Bebauungsplan nimmt diese Zielsetzung auf und setzt sie in Planungsrecht um. Bei der dabei entfallenden Gewerbefläche handelt es sich um einen seit dem Ende der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts als solches genutzten Bereichs, der nach heutigen Gesichtspunkten auf Grund der Verzahnung mit der dort historisch gewachsenen und älteren Wohnbebauung als reine Gewerbefläche nicht zulässig wäre.

Aus diesem Grund wird die Entwicklung eines „allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gem. § 4 Abs. 1-3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO vorgeschlagen.

Die Erforderlichkeit zur Entwicklung eines Bebauungsplanes ist hiernach gem. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan soll mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB enthalten

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 10, Flurstücke 84, 85, 94, 95, 107 tlw., 111 tlw., 211, 212 tlw., 315, 316, 337, 363 - 366.

Den genauen Geltungsbereich setzt gem. (§ 9 Abs. 7) BauGB der Bebauungsplan fest.

Der vorgesehene Planbereich befindet sich in der Gemarkung Schwelm, nordwestlich der S-Bahnlinie Wuppertal - Hagen, östlich der Prinzenstraße, südlich der Bebauung Prinzenstraße/Sedanstraße und westlich der Sedanstraße.

Die Hauptfläche des Plangebiets wurde vermutlich seit 1939 gewerblich genutzt. Bis zum Verkauf an den jetzigen Eigentümer im Jahr 2007 handelte es sich dabei um Kunststoff und Metall verarbeitendes Gewerbe. Seit dem werden die Gebäude von einem Stahl- und einem Bauelementehandel für Lager, Ausstellung und Verwaltung genutzt.

Nach Norden hin werden die unmittelbar an die ehemalige Königstraße angrenzenden Wohnbereiche in den Planbereich einbezogen, da hier auf Grund von Freiflächen und möglichen Neunutzungen der Grundstücke zukünftig Veränderungen wahrscheinlich sind, die damit städtebaulich Beachtung finden.

Die Bebauung der unmittelbar angrenzenden weiter nördlich und südlich gelegenen Flächen ist weitgehend abgeschlossen, sodass eine Einbeziehung dieser Bereiche in den Planbereich nicht notwendig ist. Nach Westen hin ist der Planbereich durch die Prinzenstraße, nach Südost hindurch die Bahnstrecke klar abgegrenzt.

Im Anschlussbereich an die Sedanstraße, unmittelbar an der Brücke über die Bahnlinie wird der im privaten Besitz befindliche Bereich mit in den Planbereich aufgenommen, der in unmittelbarer Verlängerung der ehemaligen Königstraße verläuft und über den eine zumindest fußläufige verkehrliche Anbindung des Baugebiets an die Sedanstraße erfolgen kann.

Es ist beabsichtigt für den Planbereich ein Wohngebiet in der Größe von ca. 1.7 ha zu entwickeln.

1.3 Planverfahren

Da das Vorhaben nicht der Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes dient, kann das Bebauungsplanverfahren nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Stattdessen ist der Bebauungsplan im „Vollverfahren“ u. a. inklusive einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB aufzustellen. Zwischen der Stadt Schwelm und dem Antragsteller muss verfahrensbedingt ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Der FNP stellt die vorgesehene „Wohnbaufläche“ (W) als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar, daher muss für diesen Bereich parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die mit Erstellen eines Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB parallel eingeleitet wird.

Die hierzu notwendige landesplanerische Abstimmung ist unter Beteiligung des Regionalverbands Ruhr (RVR) im Parallelverfahren zu veranlassen.

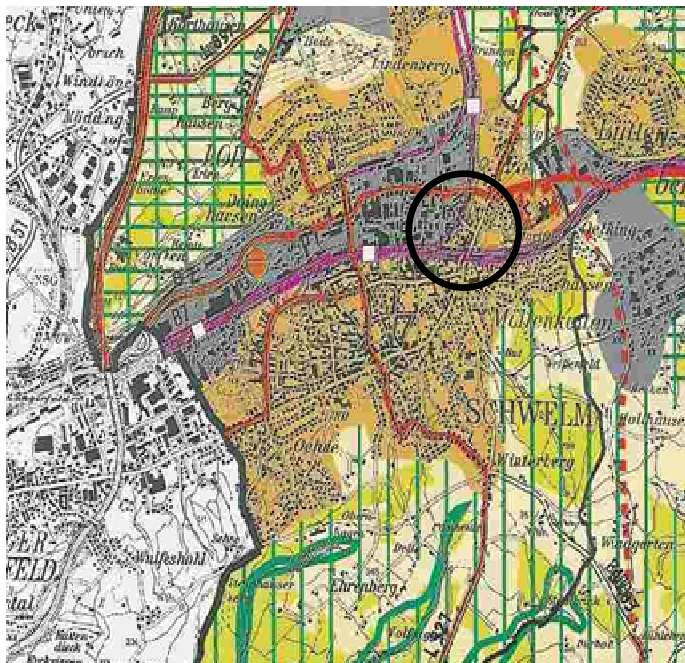
1.4 Planungsvorgaben

1.4.1 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 des Bebauungsplanes und einen Teil der angrenzenden Fläche als Bereich für „gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

Der in der Entwurfsphase stehende neue Regionalplan verfolgt u.a. jedoch das Ziel, diese Flächen von derzeit „gewerblich und industrieller Nutzung (GIB)“ zu einem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umzuwandeln bzw. auszuweisen.

Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB muss parallel zum Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich eine Flächennutzungsplanänderung inkl. landesplanerischer Abstimmung durchgeführt werden.

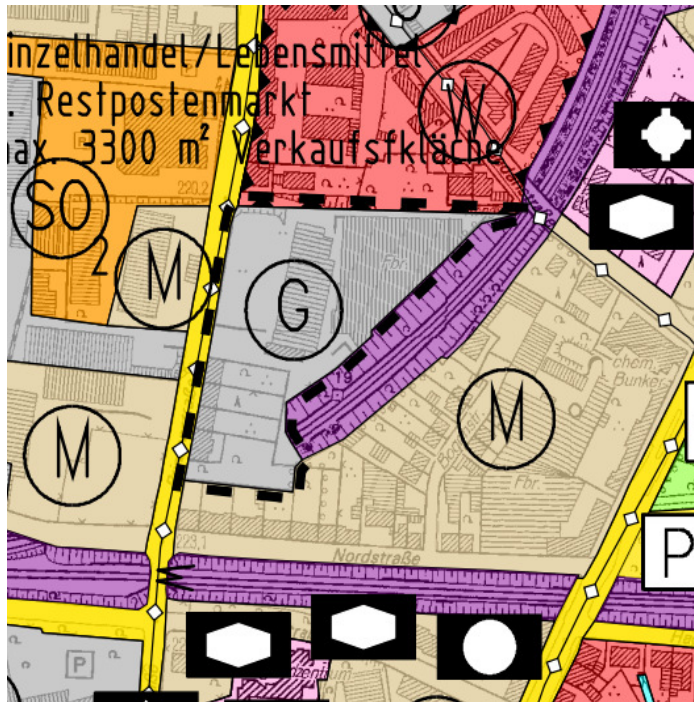


Darstellung im GEP (ohne Maßstab)

1.4.2 Flächennutzungsplan

In Vorbereitung des durchzuführenden FNP-Änderungsverfahrens (30. FNP-Änderung Bereich Prinzenstr./Sedanstr.) muss wie o.g. die Beteiligung zur Erteilung der landesplanerischen Zustimmung gem. § 34 (1) LPIG durchgeführt werden. Der FNP stellt den Änderungsbereich der 30. Änderung (Bereich Prinzenstr./Sedanstr.) derzeit als „gewerbliche Baufläche“ dar.

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan sieht für den Planbereich ein „allgemeines Wohngebiet“ vor und soll durch eine FNP-Änderung in „Wohnbaufläche“ (W) geändert werden.



Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

2. Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die beigegefügte städtebauliche Planung, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sieht eine Wiederbelebung der ursprünglich im Geltungsbereich geplanten Königstraße vor. Durch die seit den 30er Jahren erfolgte gewerbliche Nutzung, die auch die für die Straße vorgesehene Fläche umfasst, wurde die Königstraße nie umgesetzt. Im Bereich der Anbindung an die Prinzenstraße und die Sedanstraße ist diese durch die vorhandene straßenseitige, teilweise aus der Gründerzeit und damit aus der Zeit der Erstbebauung stammende Wohnbebauung noch erkennbar.

Der Entwurf sieht vor, diese Bebauung entlang der Straße in offener Bauweise beidseitig fortzusetzen und sich höhenmässig an dem viergeschossigen Bestand zu orientieren. Entlang der Prinzenstraße wird die nördlich und südlich des Geltungsbereichs vorhandene Bebauungslinie fortgesetzt.

Ein erster Baukörper, dessen Genehmigung noch nach § 34 BauGB erfolgte, der dieser Idee folgt, ist zurzeit im Bau. Für zwei weitere existiert eine positiv beschiedene Bauvoranfrage. Der Bebauungsplan würde dies lediglich in Planungsrecht umsetzen.

Auch entlang der Prinzenstraße orientiert sich die Höhenentwicklung an der angrenzenden Bestandsbebauung. Der verbleibende Bereich hinter der Bebauung entlang der beiden Straßen ist als offene, durchgrünte Bebauung geplant.

Eine detaillierte Begründung der einzelnen planerischen Festsetzungen wird in der Begründung im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt von der Prinzenstraße aus. Zu diesem Zweck soll die vor der gewerblichen Nutzung des Grundstücks, im nördlichen Bereich des Plangebiets geplante, ehemalige Königstraße wieder aktiviert und als verkehrsberuhigte Straße und als Sackgasse ausgebaut werden.

Ob eine Verlängerung bis an die Sedanstraße über die dort im Privatbesitz befindlichen Flächen möglich und sinnvoll ist, soll im Rahmen des Verfahrens geprüft werden. Angestrebt wird in jedem Fall eine fußläufige Anbindung an die Sedanstraße. Die ehemalige Königstraße soll nach Fertigstellung als gewidmete Verkehrsfläche in den Besitz der Stadt übergehen. Die weitere verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks erfolgt über private Wege und die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung handelt es sich um ein grundsätzlich bereits erschlossenes Gebiet, welches durch die geplante Umnutzung lediglich Änderungen an den bestehenden Netzen erfordert, die nach jetzigen Stand nur das Plangebiet selber und ggf. den unmittelbar angrenzenden Bereich der Prinzenstraße betreffen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt, wie zurzeit gegeben, durch Anschluss an den städtischen Kanal in der Prinzenstraße. Hierzu soll der im westlichen Teil der ehemaligen Königstraße vorhandene städtische MW-Kanal verlängert und bei Bedarf ausgebaut werden. Die Anbindung der einzelnen Gebäude soll dann über Privatkanäle an diesen Kanal erfolgen bzw. von der Bebauung entlang der Prinzenstraße aus direkt an den in der Prinzenstraße gelegenen MW-Kanal.

Da bei Umsetzung der Baumaßnahme mehr Flächen entsiegelt werden als zurzeit versiegelt sind (die komplette Regenwasserentwässerung erfolgt zurzeit über den MW-Kanal in der Prinzenstraße) ist mit einer Verbesserung der Abwassersituation zu rechnen.

Das Versorgungsnetz soll analog zu der des zuvor beschriebenen Abwassernetzes von der Prinzenstraße aus über die ehemalige Königstraße ausgebildet werden. Für das Ver- und Entsorgungsleitungsnetz werden, soweit es sich nicht im öffentlichen Straßenraum befinden wird, Leitungsrechte so festgelegt, dass jedes Grundstück erschlossen werden kann.

3. Umweltbelange

3.1 Vorbemerkungen

Es handelt sich um einen innerstädtischen, weitgehend bebauten oder für Verkehrsflächen genutzten Bereich, der durch die gewerbliche Nutzung und die Nähe zur Bahn stark in Anspruch genommen wurde. Durch die im Rahmen des Bebauungsplans mögliche Bebauung ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten. Der Anteil der Grünflächen wird sich erhöhen, der Anteil der versiegelten Flächen verringern. Besonders schützenswerte, natürliche Biotope sind nicht betroffen.

Da der Bebauungsplan Nr. Nr. 107 „Wohngebiet Prinzenstr./Sedanstr.“ nicht im beschleunigten Verfahren entwickelt werden kann, ist in einem sog. Vollverfahren gemäß § 2 (5) BauGB die Erarbeitung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes nach 2a BauGB inkl. der Angaben nach § 3 (2) s.2 BauGB und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB erforderlich.

Bei der Aufstellung der vorgesehenen Bauleitpläne ist nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 2004 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.

3.2 Ökologische Belange/Artenschutz

Die ökologische Wertigkeit dieser Fläche wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Ausarbeitungen der Umweltprüfung bewertet werden.

In Bezug auf den Artenschutz ist für das Bebauungsplangebiet im Baugenehmigungsverfahren eine Artenschutzprüfung im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung (ASP Stufe 1) durchzuführen.

3.3 Immissionsschutz

Bei städtebaulichen Planungen sind umweltrelevante Vorgaben des BImSchG zu untersuchen und zu bewerten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten u.a. auch Aufgrund der Nähe zur benachbarten DB-Strecke Wuppertal – Hagen Untersuchungen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen durchgeführt werden. Es sollte gutachterlich geprüft werden, inwieweit entlang der vorgesehenen Plangrenze Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Das für den Umweltbericht erforderliche Lärmschutzgutachten befindet sich derzeit bereits in Bearbeitung

3.4 Boden und Hydrologie

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise über verkarstungsfähigem Gestein und aus diesem Grunde sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Baugrunduntersuchungen erforderlich. Diese müssen auch die hydrologischen Verhältnisse im Untergrund erkunden.

3.5 Bodenverhältnisse/Altlasten

Im Rahmen des letzten Verkaufs des gewerblich genutzten Grundstücks wurde 2007 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Demnach ist das Grundstück weitgehend frei von Bodenbelastungen, die der beabsichtigten Nutzung entgegenstehen. In Teilbereichen wurden in der Gefährdungsabschätzung Maßnahmen zur Bodensanierung vorgeschlagen, die auch bei einer zukünftigen Wohnnutzung mit geringem Aufwand umsetzbar sind. Weitere ergänzende Untersuchungen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden; im Bedarfsfall wird ein weiteres entsprechendes Bodengutachten eingeholt.

Im Hinblick auf die Entsorgung des Oberflächenwassers, wird in Abstimmung mit den technischen Betrieben der Stadt Schwelm, ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

4. Bodenordnende Maßnahmen

nicht erforderlich

5. Kosten für die Stadt Schwelm

Die Kosten des Verfahrens werden vom Antragsteller übernommen, so dass für die Stadt Schwelm keine Kosten entstehen.

Schwelm, Januar 2018