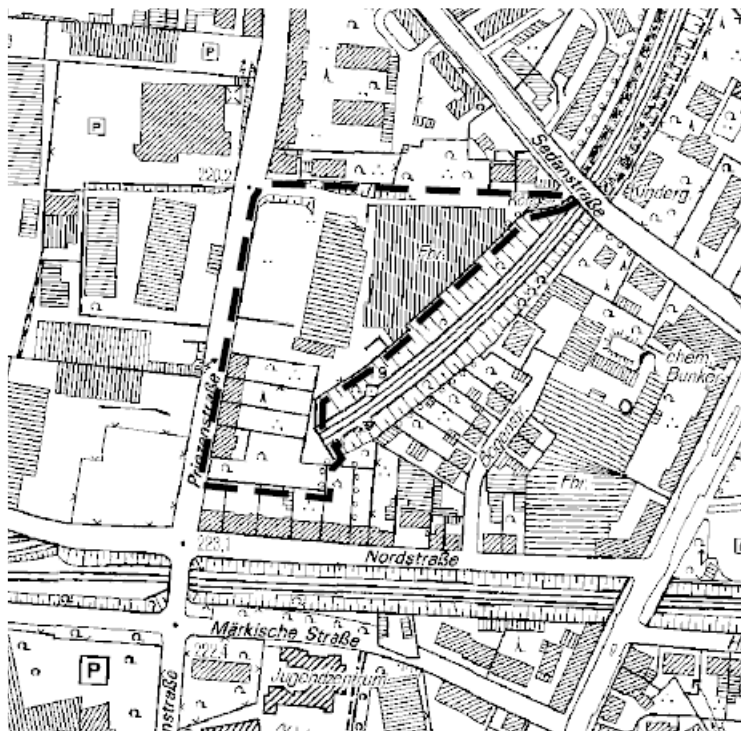




Erläuterungsbericht



30. Flächennutzungsplan-Änderung (Bereich Prinzenstr./Sedanstr.)

Inhalt

1. Grundlagen der Planung

- 1.1 Erforderlichkeit und Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Planungsvorgaben
 - 1.3.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3.2 Plananlass und Zielsetzungen

2. Umweltbelange

- 2.1 Ökologische Belange
- 2.2 Immissionsschutz
- 2.3 Boden und Hydrologie
- 2.4 Bodenverhältnisse/Altlasten

3. Umweltbericht

Anlass und Zielsetzungen

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass zur 30. FNP-Änderung (Bereich Prinzenstr./Sedanstr.) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohnquartier Prinzenstr./Sedanstr.“.

Hintergrund 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.

Derzeit stellt der FNP den Bereich als gewerbliche Baufläche (G) 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.

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.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

Es wird beabsichtigt, auf dem Areal ein allgemeines Wohngebiet in der Größe von ca. 1.7 ha zu entwickeln.

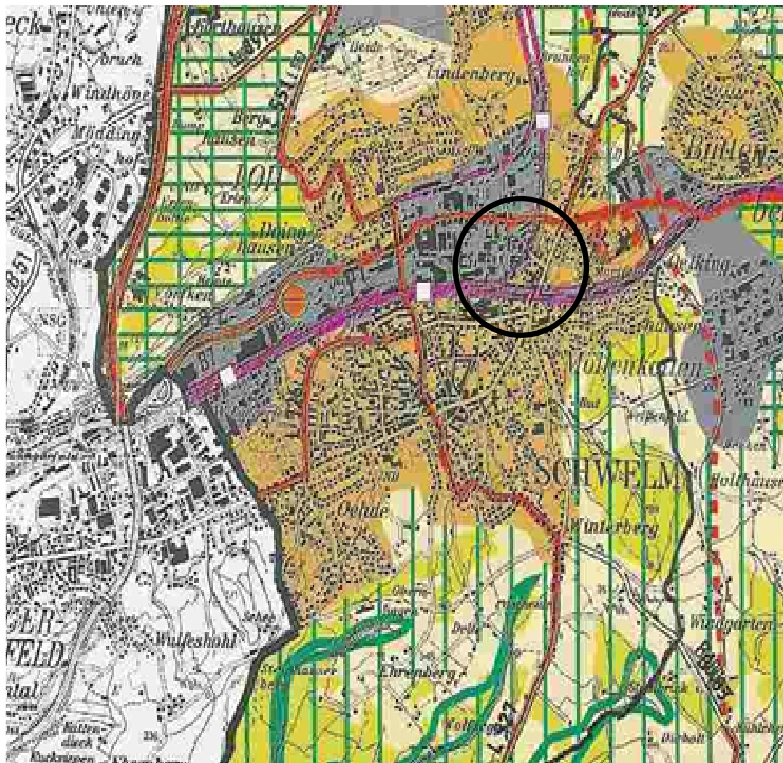
1.3 Planvorgaben

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 den Änderungsbereich als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Der in der Entwurfsphase stehende neue Regionalplan des „Regionalverband Ruhr“ (RVR) verfolgt u.a. auch das Ziel, die Fläche des in Rede stehenden Änderungsbereichs von derzeit „gewerblich und industrieller Nutzung (GIB)“ hin 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.



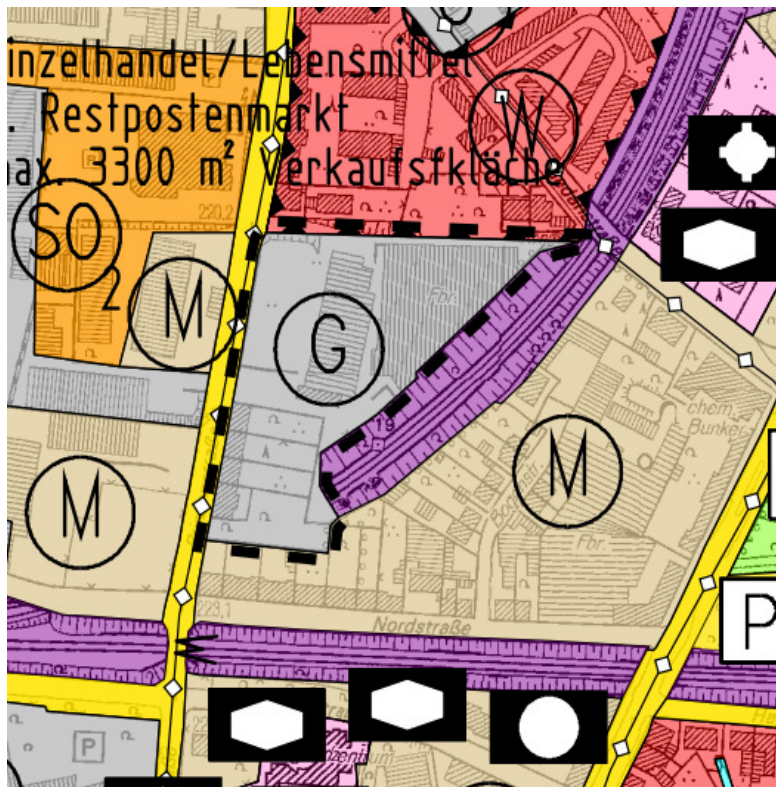
Darstellung im GEP (ohne Maßstab)

1.3.2 Plananlass und Zielsetzung

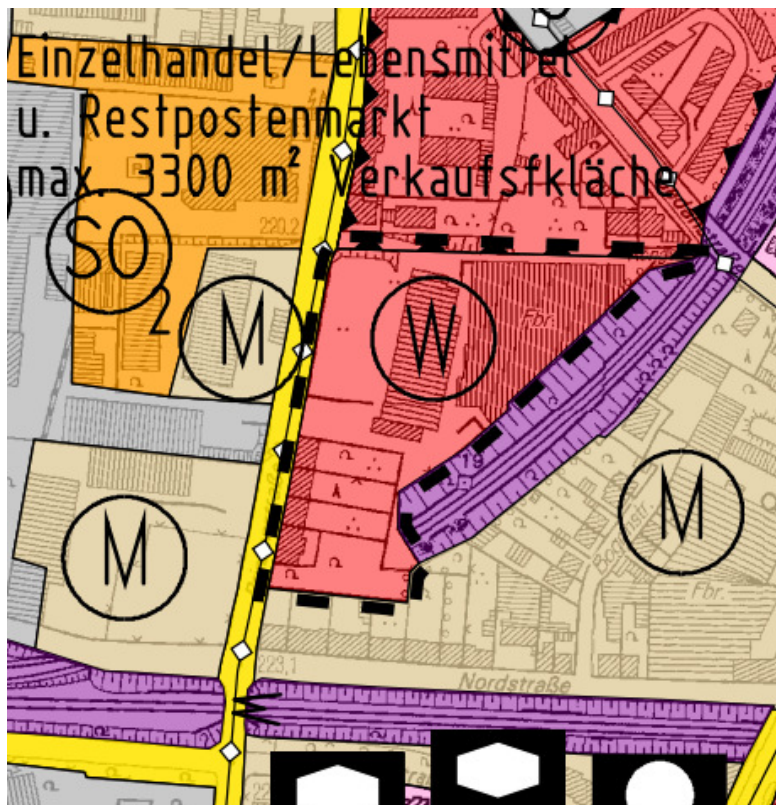
Plananlass ist die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 107 „Prinzenstr./Sedanstr.“ Der Plan sieht eine Wiederbelebung der ursprünglich im Geltungsbereich geplanten Königstraße vor. Durch die seit den 30er Jahren erfolgte gewerbliche Nutzung, die auch die für die Straße vorgesehene Fläche umfasst, wurde die Königstraße nie umgesetzt. Im Bereich der Anbindung an die Prinzenstraße und die Sedanstr. ist diese durch die vorhandene straßenseitige, teilweise aus der Gründerzeit und damit aus der Zeit der Erstbebauung stammende Wohnbebauung noch erkennbar.

Wie schon o.g. stellt der FNP den Bereich als gewerbliche Baufläche (G) 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. Durch die Änderung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung soll die Grundlage zur Entwicklung eines „allgemeinen Wohngebietes“ entstehen.

FNP-Darstellung vor Änderung



FNP-Darstellung nach Änderung



2. Umweltbelange

2.1 Ökologische Belange

Die Fläche des Änderungsbereichs ist im FNP als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt und ist in eine Wohnbaufläche (W) zu ändern.

Die ökologische Wertigkeit dieser Fläche wird im Bebauungsplanverfahren 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.

2.2 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 bzw. geplanten 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

2.3 Boden und Hydrologie

Der Änderungsbereich befindet sich teilweise über verkarstungsfähigem Gestein und aus diesem Grunde sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen folgender Baugenehmigungsverfahren, Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Diese müssen auch die hydrologischen Verhältnisse im Untergrund erkunden.

2.4 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.

3. Umweltbericht

3.1 Anlass und Zielsetzungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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 bzw. erarbeitet werden.