

46. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ehemaliger Schulstandort Blumenstraße und Umgebung



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

46. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ehemaliger Schulstandort Blumenstraße und Umgebung

Begründung

(Verfahrensstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung)

Verfasser:

Stadt Radevormwald

Fachbereich Stadtplanung und Umwelt

Hohenfuhstraße 13

42447 Radevormwald

Abbildung Deckblatt: Luftbild Geltungsbereich 46. Änderung des Flächennutzungsplanes;
Quelle: Oberbergischer Kreis



Inhaltsverzeichnis

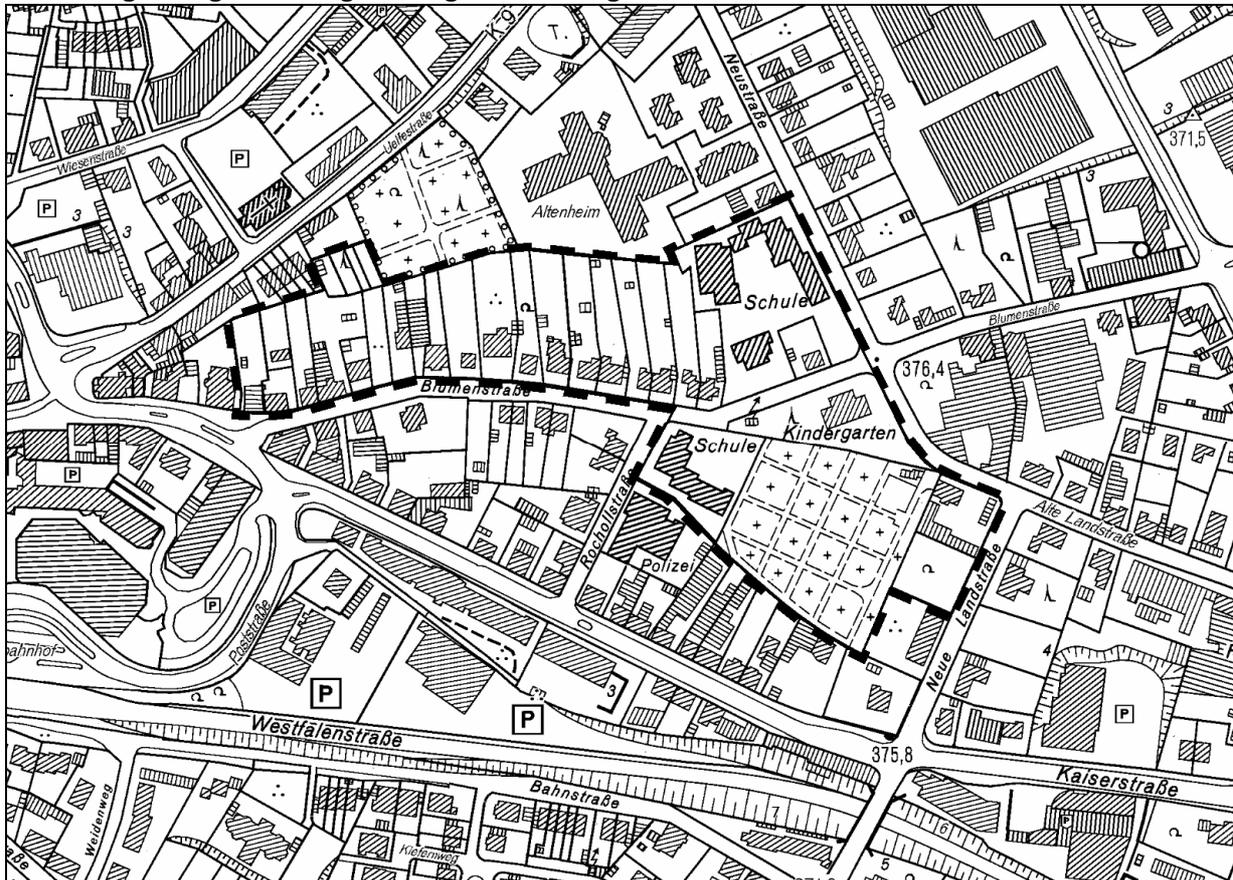
Inhaltsverzeichnis	i
Teil A: Planinhalt	2
1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	2
2 Beschreibung des Plangebietes.....	2
3 Planungsrechtliche Situation.....	3
4 Anlass und Ziele der Änderung	4
5 Inhalte der Planänderung.....	4
6 Verkehrsmäßige Erschließung.....	5
7 Technische Ver- und Entsorgung.....	5
8 Immissionsschutz	5
9 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel	6
10 Denkmalschutz	6
11 Natur und Landschaft.....	6

Teil A: Planinhalt

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Innenstadt, etwa 600m vom Stadtkern entfernt. Begrenzt wird der Änderungsbereich im Norden durch die Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung und der Grundschule an der Blumenstraße. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Neustraße, der Alten Landstraße und der Neuen Landstraße. Von dort zieht sich die südliche Grenze entlang des Friedhofs und des Kindergartens bis auf Höhe der Blumenstraße und von dort in Richtung Innenstadt. Die westliche Grenze wird durch das an der Kreuzung Blumenstraße/Kaiserstraße liegende Wohnbaugrundstück gebildet (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 46.FNPÄ



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte

2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich trotz seiner Nähe zur Innenstadt als ein Bereich mit ruhiger Wohnlage dar. Die südlich und nordöstlich angrenzende Wohnbebauung insbesondere entlang der Neustraße verstärkt diesen Eindruck. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Blumenstraße ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Auffallend sind hierbei die großen Grundstückstiefen mit weitläufigen Gartenflächen im rückwärtigen Bereich. Die

vorherrschende Wohnnutzung wird ergänzt durch soziale Infrastruktureinrichtungen in Form von zwei Kindergärten (der südlich gelegene Kindergarten ist in der obigen Abbildung noch als Schule gekennzeichnet), dem angrenzenden Altenheim und der Grundschule Blumenstraße. Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich zudem ein Friedhof. An diesen anschließend wandelt sich die Gebietsstruktur, sodass ein Übergang zum östlich gelegenen Gewerbegebiet deutlich wird.

3 Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan – Teilabschnitt Region Köln – ist der Änderungsbereich zum einen als gewerblich und industrieller Bereich (GIB) und zum anderen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die von der überörtlichen Planung vorgesehene Abgrenzung beider Bereiche hat sich in der Realität anders verlaufend entwickelt. Dies ist auf maßstabsbedingte Unschärfen in der Darstellung zurückzuführen, zumal nicht erkennbar ist, woran sich die getroffene Abgrenzung orientiert. Der im Regionalplan als GIB ausgewiesene Teilbereich westlich der Neustraße hat sich – ebenso wie die Grundstücke an der östlichen Seite der Straße – als allgemeiner Siedlungsbereich herausgebildet. Aktuell ist die Nutzungstrennung deutlich an den Grundstücksgrenzen (östlich der Wohnbebauung an der Neustraße und östlich des Friedhofs) und der Straßenführung abzulesen. Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nicht gefährdet.

Abbildung 2: Darstellung des Änderungsbereiches im Regionalplan



Quelle: Oberbergischer Kreis

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Radevormwald erlangte im November 1977 Rechtskraft. Zurzeit sind folgende Darstellungen im Planbereich wirksam:

- Wohnbauflächen,
- Gemeinbedarfsflächen,
- Grünflächen.

Die Planung sieht für den Grundschulstandort Blumenstraße die entsprechende Darstellung als Gemeinbedarfsfläche (Schule) vor. Im westlichen Teilbereich werden Wohnbau- und Grünflächen dargestellt. Südlich der Grundschule sind Gemeinbedarfsflächen (zwei Kindergärten und eine Schule), Wohnbauflächen und Grünflächen (Friedhof) ausgewiesen. Innerhalb des Änderungsbereiches werden keine Flächen durch Bebauungspläne überplant. Des Weiteren liegt das Plangebiet weder im Geltungsbereich von naturschutzrechtlichen noch wasserschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen.

4 Anlass und Ziele der Änderung

Vor dem Hintergrund sinkender Geburten- und Schülerzahlen hatte sich die Stadt Radevormwald mit der Neustrukturierung der Grundschullandschaft auseinandergesetzt. Daraus resultierte, dass in der Ratssitzung vom 16.03.2010 die Schließung der Grundsschule Blumenstraße zum Schuljahresende 2013 beschlossen wurde. Ab diesem Zeitpunkt steht das Grundstück für eine Neunutzung zur Verfügung.

Die aktuelle Wohnungsmarktsituation der Stadt Radevormwald zeigt, dass trotz der bisherigen Flächenausweisungen eine weiterhin ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht. Zur Befriedigung der anhaltenden Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum richtet sich der Fokus auf Potentialflächen innerhalb des Stadtgebietes. Es bietet sich daher an, den Standort Blumenstraße als Wohnbaufläche auszuweisen. Unter dem Aspekt der Nachverdichtung soll zudem langfristig die Möglichkeit geschaffen werden, die angrenzenden Freiflächen einer Wohnnutzung zugänglich zu machen.

5 Inhalte der Planänderung

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Schulstandort Blumenstraße sowie die umliegenden Flächen für eine Wohnbauentwicklung planerisch vorbereitet werden.

Die bisherige Freiflächendarstellung im westlichen Teilbereich des Änderungsbereiches bezieht sich auf die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke an der Blumenstraße und Uelfestraße. Diese haben weder eine besondere stadtklimatische noch eine Biotopverbundfunktion. Dagegen ermöglichen und begünstigen die vorliegenden Grundstücksgrößen und -zuschnitte eine zusätzliche bauliche Nutzung in diesem Bereich. Insbesondere in Anbetracht der zuvor erläuterten hohen Nachfrage nach Wohnraum und der Verringerung des Flächenverbrauchs erscheint eine Ausnutzung dieser Potentialflächen mittels einer Ausweisung als Wohnbaufläche sinnvoll. Der Schulstandort Blumenstraße soll ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Flächendarstellung südlich der Grundschule Blumenstraße als Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) wird ebenso wie die Grünfläche (Friedhof) übernommen. Für das Gebäude auf dem südlichen Grundstück, im gültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche

(Schule) ausgewiesen, gibt es seit 1995 eine Nutzungsänderung. Die Fläche wird seit 1995 – organisiert durch eine Elterninitiative – als Kindergarten genutzt. Dies soll weiterhin ermöglicht werden. Auf Flächennutzungsplanebene ist hierfür jedoch keine weitere Darstellung als Gemeinbedarfsfläche erforderlich, sondern auch im Rahmen einer Ausweisung als Wohnbauflächen möglich.

Durch die zwei Kindergärten in direkter Umgebung erübrigt sich die Fortschreibung der Festsetzung des Grundstücks im östlichen Teil des Änderungsbereiches als Gemeindebedarfsfläche (Kindergarten), zumal das Grundstück seither anderweitig genutzt wird. Auf dem Grundstück sind bereits mehrere Garagen und Stellplätze genehmigt und die aktuelle Nutzung ist geprägt durch das Abstellen von Fahrzeugen und Materialien. Auf Grundlage der räumlichen und funktionellen Nähe zum angrenzenden Gewerbegebiet, sehen die Planungen vor, die zwei östlich gelegenen Grundstücke als Gewerbeflächen auszuweisen. Auch aus städtebaulicher Sicht ist dies als wünschenswert anzusehen, da durch die geringe Erweiterung bzw. Ausweitung der gewerblichen Flächen die benachbarte Friedhofsfläche als räumliche Trennung zu den Wohnbereichen genutzt werden kann.

Tabelle 1: Flächen im Plangebiet

Bestand	ha	Planung	ha
Wohnbaufläche	10,4	Wohnbaufläche	28,7
Grünfläche	18,4	Grünfläche	9,0
Gemeinbedarfsfläche	14,1	Gemeinbedarfsfläche	2,8
Gewerbebaufläche		Gewerbebaufläche	2,5
Gesamtfläche	42,9	Gesamtfläche	42,9

Quelle: Eigene Darstellung

6 Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar über die Blumenstraße, die Neustraße, die Alte Landstraße und die Neue Landstraße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Straßen sind ausreichend leistungsfähig. Die notwendigen Stellplätze werden auf den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen angeordnet. Eine direkte Anbindung des Plangebietes durch den ÖPNV ist nicht gegeben. Die nächste Bushaltestelle ist mit dem Busbahnhof bzw. der Kaiserstraße rund 200 m entfernt.

7 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die in den Hauptstraßen verlaufenden Kanäle und Leitungen sichergestellt. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein bereits bestehendes Siedlungsgefüge überplant, so dass auf eine existierende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zurückgegriffen werden kann.

8 Immissionsschutz

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine immissionsschutzrelevanten Darstellungen getroffen. Entstehende Immissionskonflikte sind durch das bestehende Planungsrecht bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu lösen.



9 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht erfasst.

Aussagen über das Vorliegen von Kampfmitteln können im Flächennutzungsplanverfahren noch nicht getroffen werden. Der Kampfmittelräumdienst beschränkt sich auf eine Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.

10 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden im Rahmen der Baureifmachung des Geländes sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes berührt. Bei Erdarbeiten sind kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Stadt Radevormwald oder der Rheinischen Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

11 Natur und Landschaft

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst im Wesentlichen eine Bestandsüberplanung, welche nur in geringfügigem Maße Eingriffe in Natur und Landschaft auslöst.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, d. h. die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen, werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht ausführlich dargestellt. Der Umweltbericht bildet dann einen gesonderten Teil der Begründung.

Radevormwald, den 14.02.2013

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Julia Gottlieb

Technische Dezernentin

