

Stadt Waltrop

Die Bürgermeisterin

- Fachbereich Stadtentwicklung -



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplanes

**Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser
Straße“**

Ausgangssituation

Der Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße“ ist seit dem 10.02.2015 rechtskräftig.

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 03.12.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße“ gefasst.

Das Plangebiet beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Waltrop

Flur 97: Flurstücke 212, 965, 992 und 995

Planungsanlass

Seit Anfang des Jahres 2014 steht fest, dass angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße“ ein neues Wohngebiet „Großer Kamp“ (Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“) erschlossen werden soll.

Eine der Haupteinschließungen für das neue Wohngebiete „Großer Kamp“ verläuft angrenzend – westlich - an den Bebauungsplan Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße“.

Nun ist auf die o.g. Umstände zu reagieren und der Bebauungsplan Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße“ zu ändern.

Änderungsumfang

Eine der HAUPTSCHLIEßUNGEN des Wohngebietes „Großer Kamp“ erfolgt angrenzend – westlich - an den Bebauungsplan Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße“. Nun ergibt sich aus Verkehrstechnischer Sicht, durch die nebeneinanderliegenden Straßenanbindungen (Ein- und Ausfahrt für das Gebäude Leveringhäuser Straße 150 und der neuen HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE „Großer Kamp“) ein möglicher verkehrlicher Konfliktpunkt der zu lösen ist.

1. Anpassung der Abgrenzung des Aufstellungsbereiches für den Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Großer Kamp“ kommt es zu Überlagerung mit dem aktuellen Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße“. Somit ist eine Anpassung des Aufstellungsbereiches für den Bebauungsplan 2. Änderung Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße“ erforderlich.

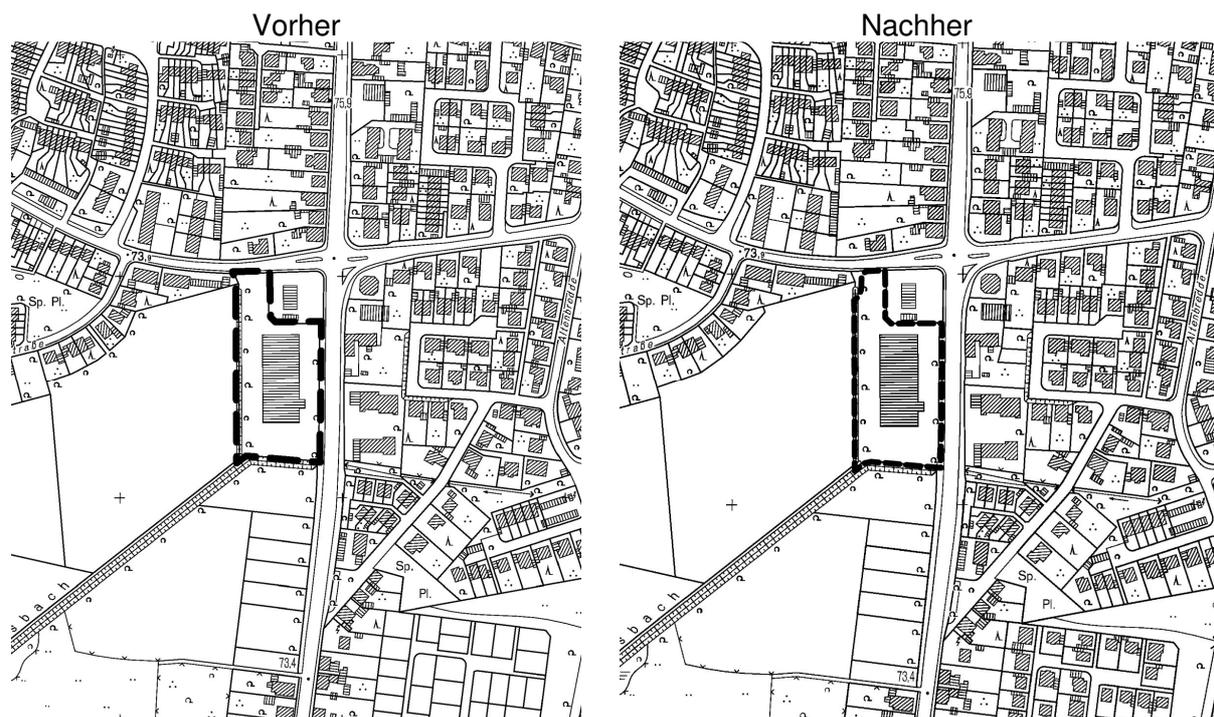


Abb. 1: Gegenüberstellung des geänderten Aufstellungsbereiches.

2. Anpassung der Ein- und Ausfahrt Goethestraße sowie erforderliche Stellplätze

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Goethestraße (Ein- und Ausfahrt). Eine der HAUPTSCHLIEßUNGEN für das neue Wohngebiet „Großer Kamp“ verläuft angrenzend – westlich - an der aktuellen Ein- und Ausfahrt.

Aus verkehrstechnischer Sicht würde es an dieser Stelle zu einem Konfliktpunkt kommen, da die neuer Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes „Großer Kamp“ und die Ein- und Ausfahrt parallel auf die Anbindungsstraße Goethestraße trifft. Des Weiteren liegt der Kreuzungspunkt Goethestraße/ Leveringhäuser Straße nur ca. 60 m vom aktuellen Anbindungspunkt entfernt. Um die Anbindung neu zu regeln, wurde in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer die Verlegung der Ein- und Ausfahrt geplant. Die neue Ein- und Ausfahrt erfolgt nun im westlichen Grundstücksbereich und wird über die neue Erschließungsstraße des Wohngebietes „Großer Kamp“ an die Goethestraße angebunden.

Die neue Ein- und Ausfahrt (Breite von 6,00 m) gewährleistet die An- und Abfahrt von Pkw- und Lkw- Verkehr.

Durch die Verlegung der Ein- und Ausfahrt muss auch die Stellplatzanlage an dieser Stelle umstrukturiert werden. Durch die Umstrukturierung wird die Anzahl der Stellplätze nicht verringert.

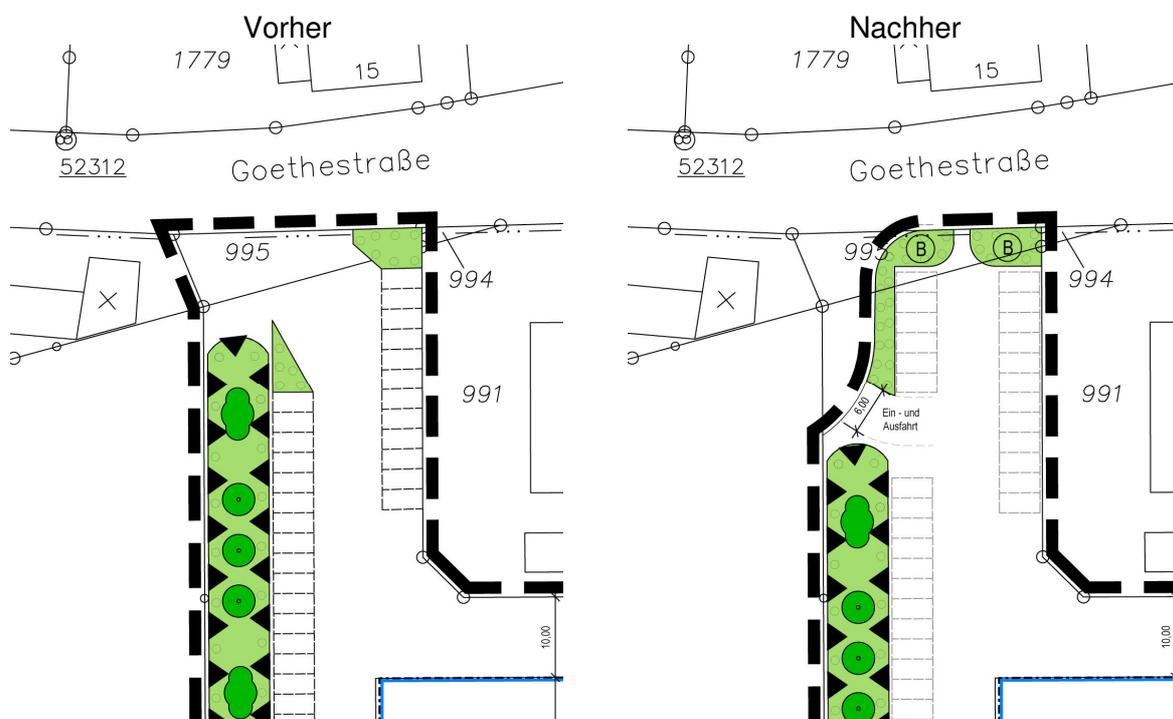


Abb. 2: Gegenüberstellung des Änderungsbereiches im Bereich der Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan Nr. 35 „Ecke Goethestraße/Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße“

3. Reduzierung des Festgesetzten Lärmschutzwalles im Westen

Durch die zukünftige neue Erschließung des Wohngebietes „Großer Kamp“ und die Verlegung der Ein- und Ausfahrt ist es notwendig, den vorhandenen Lärmschutzwall an der westlichen Grundstücksgrenze um ca. 13,50 m in seiner Länge (südlicher Richtung) zurückzubauen.

Bodenuntersuchungen zum Lärmschutzwall liegen nicht vor, die Art des eingebauten Materials ist unbekannt. Es ist daher erforderlich, vor Rückbau des Walls Bodenuntersuchungen mit entsprechender Analytik durchzuführen und beim Rückbau das Abfallrecht entsprechend zu beachten.

Laut Stellungnahme des Lärmschutzgutachtes, Ingenieurbüro Peutz Consult (Anlage 1.1) wird die Verkehrslärmimmissionen im Umfeld der geänderten Ein- und Ausfahrt maßgeblich durch die Goethestraße und die Leveringhäuser Straße geprägt und durch die geringfügige Verlagerung der Ein- und Ausfahrt sowie die Verkürzung der Wallanlage nicht wesentlich geändert. Die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen werden durch die Verkürzung des Walls und die Verlagerung der Ein- und Ausfahrt ebenfalls nur unwesentlich beeinflusst.

4. Zeichnerische und Textliche Festsetzung

Grünfläche

Durch die neue Anbindung über die Haupterschließungsstraße des Wohngebietes „Großer Kamp“ entfällt eine zeichnerisch festgesetzte Grünfläche von 22,50 qm mit der textlichen Festsetzung *„Fläche zur Anpflanzung von bodendeckenden Pflanzen oder Strauchpflanzungen.“*

Als Ersatz dieser Grünfläche wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße“ eine neuer Grünfläche 73,12 qm zeichnerisch festgesetzt. Des Weiteren wird für diese Fläche eine neue textliche Festsetzung erstellt *„Fläche zur Anpflanzung von bodendeckenden Pflanzen“*. Innerhalb dieser Grünfläche dürfen keine Strauchpflanzungen entstehen, da diese die Sicht auf den an- und abfahrenden Verkehr auf die Anbindungsstraßen (Goethestraße und Haupterschließungsstraße des neuen Wohngebietes „Großer Kamp“) behindern würde.

Aus Sicht des Artenschutzes muss die Beseitigung der Gehölze im Bereich des Lärmschutzwalles außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und vor dem 1. März) erfolgen. Die in diesem Zug entfallenen Gehölze sollten in einem Umfang, der ihrer Wertigkeit entspricht, ersetzt werden.

Auswirkungen der Planänderung / Erforderlichkeit eines Umweltberichts

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße“ nicht berührt. Daher wird diese 2. Änderung gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Das bedeutet, dass gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen

Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) abgesehen werden kann. Die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Ermittlung eines ökologischen Ausgleichs sind nach §13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Diese Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von einem Monat vom 04.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016 öffentlich ausgelegt. Der Rat der Stadt Waltrop hat die Begründung in seiner Sitzung am 28.04.2016 beschlossen.

Waltrop, im März 2016
i.A.

Gez.

.....
Strauch
(Stadtplanung)

Anlagen:

Anlage 1 Lärmtechnische Untersuchungen

Anlage 1.1 Schalltechnische Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ecke Goethestraße / Herdicksbach / Leveringhäuser Straße" in Waltrop, Peutz Consult GmbH, Niederlassung Dortmund, Januar 2016

Anlage 1.2 Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen infolge des geplanten Objektes „foyer Waltrop“ an der Leveringhäuser Straße in Waltrop, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, Juli 2014

Anlage 1.3 Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ecke Goethestraße/Leveringhäuser Straße/ Egelmeer“ in Waltrop, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, Mai 2012