

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Waltrop
Planbereich: Anschluß der Gewerbefläche Ickern 1/2

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S :

1. Allgemeines
2. Lage des Stadtgebietes
3. Städtebauliche Situation
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Ziele der Regionalplanung
6. Inhalt der Planung
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen
 - 6.2 Verkehrsflächen
 - 6.3 Grünflächen/Wald
 - 6.4 Leitungsrechte
 - 6.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
7. Kennzeichnung
8. Nachrichtliche Übernahmen
9. Flächenbilanz
10. Ver- und Entsorgung
11. Hinweis
12. Bodenuntersuchung
13. Bodenordnende Maßnahmen
14. Kosten
15. Umweltverträglichkeit

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 12.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Anschluß der Gewerbefläche Ickern 1/2" beschlossen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird umgrenzt

im Norden durch die Ickerner Straße,
im Osten durch den Rapensweg,
im Süden durch den Groppenbach und
im Westen durch die Stadtgrenze zur Stadt Castrop-Rauxel.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Gebietes der Stadt Waltrop.

3. Städtebauliche Situation und Bestandsaufnahme

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Waltrop steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 115 "Zeche Ickern 1/2" der Stadt Castrop-Rauxel.

Auf dem angrenzenden Stadtgebiet der Stadt Castrop-Rauxel befindet sich die Hauptfläche (ca. 32 ha) des ehemaligen Betriebsgeländes der Zeche Ickern 1/2. Weitere ca. 4 ha ehemalige Betriebsfläche (aufgeschüttete Bergehalde) liegen im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 38. Hieran schließt sich in nördlicher Richtung bis zur vorhandenen Wohnbebauung an der Leveringhauser Straße eine siedlungsnahe Ruderalfläche mit Gehölzbestand an.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsplan I/II (LEP I/II)

"Raum- und Siedlungsstruktur" vom 01.05.1979
(Ministerialblatt Nordrhein-Westfalen, Seite 1080)

Waltrop ist im LEP I/II als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern im Mittelbereich und als Entwicklungsschwerpunkt mit einer Entwicklungsachse zweiter Ordnung dargestellt und gehört zur Ballungsrandzone.

In den Ballungsrandzonen sind nach § 21 Absatz 3 b Landesentwicklungsprogramm vorrangig die Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Ergänzungsaufgaben gegenüber den jeweils angrenzenden Ballungskernen zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

Als Schwerpunktaufgaben zur Zielerreichung nennt das Landesentwicklungsprogramm unter anderem

- bedarfs- und qualitätsorientiertes Flächenangebot für die Erweiterung und Ansiedlung strukturverbessernder gewerblicher Betriebe sowie
- Sicherung und Entwicklung des Freiraumes unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung oder Schaffung eines angemessenen Freiflächenanteils.

4.2 Landesentwicklungsplan III

"Umweltschutz durch Sicherung von natürlichen Lebensgrundlagen (Freiraum, Natur und Landschaft, Wald, Wasser, Erholung) vom 15.09.1987
(Ministerialblatt Nordrhein-Westfalen, Seite 1676)

Die zeichnerischen Darstellungen des Landesentwicklungsplanes III für das Stadtgebiet von Waltrop beziehen sich auf die Festlegung von Freiraum und die Kennzeichnungen von Wald- und Erholungsbereichen.

Diejenigen Bereiche des Stadtgebietes, die im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet, nicht als Siedlungsbereiche dargestellt sind, werden nach der Systematik des Landesentwicklungsplanes III dem Freiraum zugeordnet. Sie sind als ökologischer Ausgleichsraum für Menschen, Fauna und Flora zu erhalten und in ihren vielfältigen Funktionen zu verbessern.

Freiraumflächen dürfen nur dann für Siedlungszwecke oder Infrastruktureinrichtungen in Anspruch genommen werden, wenn begründeter und prüfbarer Bedarf gegeben ist und ungenutzte Siedlungsflächen nicht zur Verfügung stehen.

Bei einer Inanspruchnahme von Freiraum gelten die Voraussetzungen im obigen Sinne als erfüllt, wenn eine gleichwertige Fläche dem Freiraum wieder zugeführt oder in eine innerstädtische Grünfläche umgewandelt wird. Bei unvermeidlicher Freirauminanspruchnahme hat diese möglichst flächensparend und umweltschonend zu erfolgen.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Landesentwicklungsplan III als Freiraum dargestellt.

5. Ziele der Regionalplanung

Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet vom 15.05.1987
(Ministerialblatt Nordrhein-Westfalen, Seite 606)

Der Gebietsentwicklungsplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogrammes und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Plangebietes und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

...

Für den südlichen Teil des Gebietsentwicklungsplangebietes, zu dem die Stadt Waltrop gehört, wird als vorrangiges landes- und regionalplanerisches Ziel die Verbesserung der Attraktivität des Raumes unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen angestrebt.

Als Zielsetzung für den Bereich "Siedlung" bestimmt der Gebietsentwicklungsplan, daß die Wiedernutzung brachgefallener Flächen Vorrang haben soll vor der Inanspruchnahme neuer Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche.

Für diese Brachflächen sollen die Gemeinden verbindliche Bauleitpläne aufstellen und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchführen, damit diese Flächen für eine gewerbliche Folgenutzung verfügbar werden.

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan als Bereich für den Schutz der Landschaft und Erholungsbereich gekennzeichnet. Die Teilfläche westlich und nördlich der geplanten Erschließungsstraße zum ehemaligen Zechengelände Ickern 1/2 ist im Gebietsentwicklungsplan als Agrarbereich, die südliche Teilfläche als Waldbereich dargestellt.

6. Inhalt der Planung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die vorhandene Wohnbebauung südlich der Ickerner Straße als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die festgesetzten Nutzungswerte, wie Geschößzahl, Grundflächen- und Geschößflächenzahl, orientieren sich an der bestehenden Baustruktur und der vorhandenen baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Angestrebt wird eine Erhaltung der städtebaulichen Qualität der geringen baulichen Verdichtung, verbunden mit erheblichen Freiflächenanteilen, so daß die Höchstwerte der Bau-nutzungsverordnung durch die Festsetzungen unterschritten werden.

Durch die entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll jedoch grundsätzlich eine Anbaumöglichkeit bis zu einer Bautiefe von insgesamt 12 m eröffnet werden.

6.2 Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch)

Städtebauliches Ziel ist es, das Gewerbegebiet möglichst direkt an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz anzubinden, um zusätzliche Verkehrsbelastungen von Wohngebieten weitgehend auszuschließen.

...

Mit der Weiterführung der A 45 als B 474 n nach Norden ergibt sich die Chance, diese angestrebte Verknüpfung auf kurzem Wege auch zu gewährleisten.

Das Planfeststellungsverfahren für die Weiterführung ist bereits durchgeführt worden. Der Planfeststellungsbeschluss ist gefasst.

Im Rahmen eines ergänzenden Planfeststellungsverfahrens sollen die Voraussetzungen für eine Verknüpfung der Ickerner Straße mit der B 474 geschaffen werden.

Die Haupterschließung des Gewerbegebietes erfolgt dementsprechend von der Ickerner Straße aus über den in diesem Bereich noch auszubauenden Rapensweg. Um die vorhandenen Wohnhäuser an der Ickerner Straße sowie auf dem Gebiet der Stadt Castrop-Rauxel an der Lohbrinkstraße und Am Kärling vor Geräuschmissionen des Straßenverkehrs auf der geplanten Erschließungsstraße zu schützen, ist angrenzend an diese Trasse in westlicher Richtung ein Lärmschutzwall festgesetzt.

Dieser Lärmschutzwall ist Ergebnis einer vom Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik in Dortmund durchgeführte Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschmissionen und notwendiger Schallschutzmaßnahmen.

Die Untersuchung stellt fest, daß aufgrund der Vorbelastung durch die Leveringhauser Straße sich die in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte (55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts) für städtebauliche Planungen nicht erreichen lassen.

Ziel ist es deshalb, durch aktiven Schallschutz zu gewährleisten, daß keine wesentliche Erhöhung der Geräuschmissionen durch die geplante Erschließung erzeugt wird.

Das vorliegende Gutachten weist nach, daß die erforderliche Schallpegelminderung durch einen Schallschutzwall von mindestens 4 m Höhe über Straßenniveau entlang der geplanten Erschließungsstraße erreicht wird.

An den untersuchten Wohnhäusern werden dabei keine sekundären Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Schallpegelerhöhung aus dem zusätzlichen Straßenverkehr durch die Errichtung des Walles deutlich unter 3 dB (A) liegt.

Für die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gebäude nördlich der Ickerner Straße werden in dem vorliegenden Gutachten keine Aussagen zum Schallschutz getroffen.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß sich auf die Gebäude Nr. 212 und 160 Belastungen in vergleichbarer Größenordnung wie auf das Gebäude Nr. 195 auswirken.

....

Bei der Bebauung nördlich der Ickerner Straße handelt es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop stellt hier Fläche für die Landwirtschaft dar.

Nach der Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV, sind in einem solchen Bereich die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiet (64 dB (A) tags, 54 dB (A) nachts) zu beachten.

Diese Grenzwerte werden durch die im Gutachten ermittelten Gesamt-Geräuschemissionen (für das Gebäude Nr. 195), 59 dB (A) tags, 54 dB (A) nachts bei freier Schallausbreitung nicht überschritten.

Für die Gebäude nördlich der Ickerner Straße kann deshalb davon ausgegangen werden, daß besondere Maßnahmen zum Schallschutz durch die neue Erschließungsanbindung nicht erforderlich werden.

Der nicht auszubauende Teil des Rapensweges an der östlichen Plangebietsgrenze wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche in seinem Bestand gesichert.

Um eine Vernetzung des Siedlungsbereiches Ickern mit dem im Osten des Plangebietes anschließenden Freiraum zu erzielen, besteht die Möglichkeit, von der Straße "Am Kärling" Richtung Südosten einen Fußweg anzulegen. Unter anderem ist zur Quermöglichkeit der Lärmschutzwall in diesem Bereich unterbrochen.

6.3 Grünflächen/Wald

Die Festsetzung von Grünfläche und Wald erfolgt auf der Grundlage der Grünflächenplanung des Büros für Landschaftsökologie und Freiraumplanung, Recklinghausen.

Der vorhandene Wall im Süden des Plangebietes sowie der geplante Lärmschutzwall im Norden mit den daran angrenzenden Ruderal- und Gehölzflächen sind als Wald festgesetzt.

Zwischen der Waldfläche und den Bauflächen auf dem Gebiet der Stadt Castrop-Rauxel ist eine 15 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ziel der Grün- und Waldflächen ist eine Verbesserung der Ausbildung und landschaftsgerechten Einbindung, insbesondere der Wallkörper, unter Berücksichtigung der erforderlichen Ergänzungsmaßnahmen sowie eine Anreicherung des Baumbestandes durch Laubbäume 2. Ordnung.

Der noch nicht begrünte Teil der vorhandenen Halde soll durch dichte Laubgehölzpflanzung in artenreicher Zusammensetzung und Ansaat einer artenreichen, standortgemäßen

...

Kräutermischung mittels Anspritzverfahren begrünt werden. Hierdurch wird der mögliche Abtrag toxikologisch belasteter Feinpartikel verhindert. Gleichzeitig wird sich ein für die Pflanzen und Tiere wichtiger Lebensraum entwickeln.

Es ist beabsichtigt, die Flächen südlich der Wohnbebauung (ca. 7,5 ha) nach Abschluß der Baumaßnahmen und nach Rekultivierung der Flächen im Rahmen des Landschaftsplanes "Waltroper Ebene" unter Landschaftsschutz zu stellen.

6.4 Leitungsrechte

Von Süd-Westen nach Nord-Osten verläuft durch das Plangebiet eine 30 kV-Kabeltrasse der STEAG.

Der Schutzstreifen von 3 m Breite ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für die Leitungstrasse gilt im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzung **F 1**

"Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der STEAG (30 kV-Kabeltrasse)."

6.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der im Süden des Plangebietes bestehende ca. 14 m hohe Schutzwall soll durch die entsprechende Festsetzung als Immissionsschutzwall für die Zukunft gesichert werden.

Im nördlichen Planbereich ist ein 4 m hoher Schutzwall vorgesehen, der von der Ickerner Straße entlang der geplanten Erschließungsstraße bis zum vorhandenen Wall auf dem Gebiet der Stadt Castrop-Rauxel führt.

Der festgesetzte Wall ist das Ergebnis eines Schallschutzgutachtens vom 13.05.1991, das die Geräuschimmissionen an den vorhandenen Wohnhäusern und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ermittelte (siehe auch Punkt 6.2).

7. Kennzeichnung

Der gesamte Planbereich unterliegt nach den ausklingenden Einwirkungen des Bergbaus. Vorsorgemaßnahmen sind entsprechend den Erfordernissen zu treffen.

Im Bebauungsplan wurde daher folgende Kennzeichnung aufgenommen:

"Unter den im Bebauungsplan liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen (§ 9 Absatz 5 Nummer 2 Baugesetzbuch)."

...

8. Nachrichtliche Übernahmen

Durch ordnungsbehördliche Verordnung des Regierungspräsidenten Münster ist der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes als Landschaftsschutzgebiet (Nr. 58) ausgewiesen.

Die Abgrenzung wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4.700 qm
Verkehrsfläche	10.180 qm
Öffentliche Grünfläche	7.100 qm
Wald	59.680 qm

Gesamt	81.660 qm
--------	-----------

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Die Entsorgung des Wohngebietes erfolgt in den Abwassekanaal der Ickerner Straße.

11. Hinweis

Kampfmittelbeseitigung

Aus Sicherheitsgründen gilt in diesem Bebauungsplan folgender Hinweis:

"Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Baumaßnahmen auf nicht bebauten Flächen die Einzelmaßnahmen dem Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Münster, Polizei-Hauptwache-Süd, 4650 Gelsenkirchen, Tel. (02 09) 49-408 und 411, zur Überprüfung zu melden."

12. Bodenuntersuchung

Zur Abklärung der Bodenverhältnisse wurde ein Bodengutachten erstellt, welches sich auf die geplante Nutzung bezieht.

Vorwiegend wurde dabei gewachsener Boden angetroffen. Anschüttungen aus Sand, Kies, Schlacke, Asche, Beton- und Ziegeleiresten, Kohle- und Koksresten befinden sich insbesondere auf der Brachfläche südlich des Rapensweges. Grundwasser stellt sich zwischen 1,7 und 2,0 m unter Geländeoberkante ein.

...

Bis auf die Stoffgruppen Phenole und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (Anschüttung) liegen keine bemerkenswerten Bodenkontaminationen oberhalb für diese Region üblicher Hintergrundwerte vor.

Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung des Untersuchungsgebietes als Straßenanbindungs- und Grünfläche sind die Phenolkonzentrationen und die Konzentrationen von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen als tolerabel einzustufen.

Auf der Basis dieses Gutachtens stehen der angestrebten Nutzung keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Sollte bei der Durchführung von Erdbewegungsarbeiten kontaminierter Aushub vorgefunden werden, ist dies unverzüglich dem Oberkreisdirektor - Untere Abfallbehörde - zu melden. Nach Bestimmung der Deponieklasse ist das kontaminierte Material auf einer hierfür zugelassenen Deponie zu entsorgen.

13. **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

14. **Kosten**

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahme wird mit Landesmitteln gefördert und erfolgt auf der Grundlage eines besonderen Vertrages mit der Stadt Castrop-Rauxel.

15. **Umweltverträglichkeit**

Mit der gewerblichen Wiedernutzung der Zechenbrache und der Herstellung der erforderlichen Erschließung werden die bestehenden Gegebenheiten nachhaltig verändert. Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt ist allerdings zu berücksichtigen, daß es sich bei dem Plangebiet im wesentlichen um eine ehemals industriell genutzte Brachfläche handelt, deren Standortgegebenheiten nicht mehr natürlichen Ursprungs sind und die wieder einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll.

Neben den Belangen der Wirtschaft, denen hier im Sinne einer geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung Priorität eingeräumt werden muß, soll dabei den Belangen des Umweltschutzes weitestgehend Rechnung getragen werden. Der Umgang mit dem hier vorgefundenen belasteten Material ist bereits im Rahmen des bergrechtlichen Verfahrens abschließend geklärt.

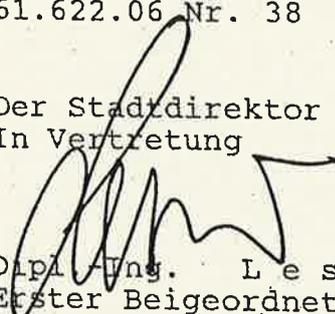
...

Im Zusammenhang mit der Grünflächenplanung zur Erschließung der Zechenbrache wurde durch das Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung, Recklinghausen, eine Einschätzung der Umwelterheblichkeit und des landschaftspflegerischen Ausgleichs vorgenommen. Der Untersuchungsbericht ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Die darin enthaltenen Vorschläge zur Sicherung und Entwicklung von Freiflächen fließen in den Bebauungsplan ein und tragen so damit zur Umweltverträglichkeit des Projektes bei.

Stadt Waltrop, den 8. Oktober 1991
61.622.06 Nr. 38

Der Stadtdirektor
In Vertretung


Dipl.-Ing. L e s s n e r
Erster Beigeordneter



Anlage 1

Ermittlung der Geräuschemissionen und Schallschutzmaßnahmen vom 13.05.1991

Anlage 2

Grünflächenplanung zur Erschließung der Zechenbrache Ickern I/II in Castrop-Rauxel/Waltrop sowie Einschätzung der Umwelterheblichkeit und den landschaftspflegerischen Ausgleichs

Nachsatz:

Der räumliche Geltungsbereich ist durch Ratsbeschluß vom 15. 10. 1991 geändert worden. Er ist aus der beigelegten Karte zu ersehen.