

## **Stadt Waltrop**

### **Die Bürgermeisterin**

Fachbereich Stadtentwicklung

Stadtplanung



## **Bebauungsplan Nr. 40.2 „Erweiterung Gewerbegebiet Zeche Waltrop“, 1. Änderung**

### **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

#### **1. Planverfahren**

Der Rat der Stadt Waltrop wird in seiner Sitzung am 29.11.2012 über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40.2 „Erweiterung Gewerbegebiet Zeche Waltrop“ und die öffentliche Auslegung der Planänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) beraten. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) abgesehen werden. Gem. § 3 (3) BauGB wird auch von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Der Änderungsbereich umfasst nur den Teil A des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

#### **2. Planungsanlass**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40.2 im Jahre 2006 wurde die Erweiterung des Gewerbegebietes Zeche Waltrop um etwa 25.000 m<sup>2</sup> Nettogewerbefläche westlich angrenzend an die historischen Zechengebäude erreicht. Hierbei standen, neben dem Ziel der Schaffung von Erweiterungsflächen vornehmlich für vorhandene Betriebe, die Erhaltung der Qualität und die städtebauliche Komplettierung des Gewerbeparks im Zentrum der Planung. Weiterhin wurden aufgrund der unmittelbaren Sichtbeziehung zu den historischen Zechengebäuden hohe Anforderungen an die Architektur der Neubebauung gestellt. Vorgesehen waren bis zu dreigeschossige Gebäude, die die Qualität und städtebauliche Dominanz der historischen Gebäude aufnehmen und in neuer Architektursprache weiterführen sollten.

In den vergangenen sechs Jahren hat sich jedoch herausgestellt, dass die gestalterischen Anforderungen im Hinblick auf die Höhe der Gebäude für viele Betriebe investitionshemmend zu sein scheinen. Bislang hat sich im Eingangsbereich des Gewerbegebietes nur ein Betrieb angesiedelt. Ziel der Planänderung ist es nun, eine Reduzierung der zwingenden Gebäudehöhe von 11 m für die straßenzugewandten Gebäudeteile zu erreichen.

### **3. Änderungsumfang**

Für die zukünftige Gewerbebebauung wurde durch die LEG Stadtentwicklung (jetzt NRW.URBAN) und die Stadt Waltrop ein Gestaltungshandbuch (Erweiterung Gewerbepark „Zeche Waltrop“ in Waltrop, Gestaltungsleitlinien, Dortmund, Dezember 2005) erarbeitet und durch den Rat der Stadt Waltrop beschlossen. Diese Gestaltungsleitlinien sind Gegenstand der Grundstückskaufverträge und sollen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend der Änderungen des Bebauungsplanes überarbeitet werden. Über einen Gestaltungsbeirat wird die Gestaltung der zukünftigen Gewerbegebäude gemeinsam mit den Bauherrenarchitekten entwickelt.

Im Bebauungsplan Nr. 40.2 „Erweiterung GE Zeche Waltrop“ wurden aufgrund der aus Gestaltungsgründen erwünschten flexiblen Handhabung nur die wesentlichen gestalterischen Regelungen getroffen und gem. § 86 BauO NW festgesetzt. Insbesondere durch die Festsetzung von Baulinien und der Höhe der baulichen Anlagen.

#### Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen wie folgt geändert werden:

Da es im Bereich des ursprünglichen Gewerbegebietes GE 1 nun eine Höhendifferenzierung gibt, wird das GE 1 im Änderungsverfahren in GE 1.1 und GE 1.2 untergliedert.

Für die Gewerbegebiete GE 1.1 und GE 1.2 erfolgt die Festsetzung auf max. III Vollgeschoss, wobei die Höhe baulicher Anlagen 11,00 m nicht überschreiten darf.

Aufgrund der besonderen Gestaltungsanforderungen an das Gewerbegebiet wird im Baugebietstyp GE 1.1 die Gebäudehöhe der straßenzugewandten Gebäudeteile entlang der Baulinien mit zwingend 11,00 m beibehalten, da dieser Bereiche unmittelbar an die historischen Zechengebäude angrenzt und den Eingangsbereich des Gewerbegebietes definiert. Die Traufhöhe von 11,00 m orientiert sich dabei an den denkmalgeschützten Gebäuden.

Im Baugebietstyp GE 1.2 bewegt sich die zulässige Gebäudehöhe der straßenzugewandten Gebäudeteile entlang der Baulinien zwischen 7,00 m und 11,00 m, da diese Bereiche den Übergang zwischen historischen Zechengebäuden und Landschaft darstellen.

Bezugspunkt der o.g. Höhen ist die Oberfläche der endhergestellten Straßenkrone – gemessen an der Außenwand straßenseitig, mittig vor dem jeweiligen geplanten Gebäude. Die Höhen sind jeweils vor Ort abzugreifen. Gemäß § 18 (2) BauNVO können geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Darüber hinaus darf die Gebäudehöhe von 11,00 m für technische Aufbauten im Rahmen der Ausnahme überschritten werden.

### **4. Auswirkungen der Planänderung/ Erforderlichkeit eines Umweltberichts**

Der Änderungsumfang der 1. Planänderung bezieht sich ausschließlich auf eine gestalterische Festsetzung gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die im Bebauungsplan Nr. 40.2 festgesetzten Obergrenzen für die Bebaubarkeit der Grundstücke werden nicht erweitert, sondern eine Reduzierung der Gebäudehöhe ermöglicht.

Gem. § 3 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

### **5. Festsetzung zum Grubengaskraftwerk**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zeitweilig ein Grubengaskraftwerk durch die Firma Minegas betrieben.

Da die Nutzung bereits zurückgebaut wurde, entfällt damit die textliche Festsetzung Ziffer 1.5 Grubengaskraftwerk (temporäre Nutzung gem. § 9 (2) Nr. 1 BauGB).

## **6. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40.2 „Erweiterung Gewerbegebiet Zeche Waltrop“**

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40.2 „Erweiterung Gewerbegebiet Zeche Waltrop“ von Juni 2006 mit Umweltbericht und die Anlagen

- 1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**, DTP, Essen, März 2006
- 2. Entwässerungskonzept**, Ing.-Büro Dr. Leßmann, Februar 2006
- 3. Erweiterung Gewerbepark „Zeche Waltrop“ in Waltrop, Gestaltungsleitlinien**, Dezember 2005
- 4. Sanierungsdokumentation der Gewerbeflächen:** „Dokumentation der baubegleitenden Qualitätskontrollen“, geo-id GmbH, Februar 2006
- 5. Fachgutachterliche Stellungnahme zur geplanten Nutzung „Gewerbe mit Wohnen“**, geo-id GmbH, Februar 2006
- 6. Stellungnahme zur Sanierung der Kontaminationszentren 4 und 6 im Bereich der LEG-Vermarktungsfläche**, GEOfactum, Mai 2006

behalten mit Ausnahme der Gestaltungsleitlinien weiterhin ihre Gültigkeit. Die Gestaltungsleitlinien werden im Zuge des Änderungsverfahrens angepasst.

Aufgestellt im Oktober 2012

Stadt Waltrop, FB Stadtentwicklung – Stadtplanung

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat vom 19.12.2012 bis einschließlich 25.01.2013 öffentlich ausgelegen. Der Rat der Stadt Waltrop hat die Begründung in seiner Sitzung am 21.03.2013 beschlossen.

Im Auftrag

gez.  
Andrea Suntrup  
(Dipl.-Ing.)