

Stadt Waltrop

Die Bürgermeisterin

- Fachbereich Stadtentwicklung -



Bebauungsplan Nr. 52

„Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld“

- 1. Änderung -

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Service- und Gewerbestraße Leveringhäuser Feld“ ist seit dem 05.03.2009 rechtskräftig. Die Erschließung des Gebietes schreitet voran und die Grundstückseigentümer RAG MI und Stadt Waltrop haben mit der Vermarktungsphase der Gewerbegrundstücke begonnen.

Planungsanlass

Die RAG MI hat für die Teilfläche des geplanten Lebensmittelmarktes mittlerweile einem Investor den Zuschlag erteilt. Aufgrund eines geänderten Zuschnitts des Gebäudekörpers, reicht das dort ausgewiesene Baufenster nicht aus um die vom Betreiber vorgesehene Gebäudegröße zu realisieren. Um Baurechte für dieses Vorhaben zu schaffen, muss die ausgewiesene MI 3-Fläche sowie das dortige Baufenster geringfügig verändert bzw. erweitert werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von < 800 m² bleibt erhalten (s. Begründung, Anlage 2).

Änderungsumfang

Der Änderungsbereich umfasst somit einen geringen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 52 „Service- und Gewerbestraße Leveringhäuser Feld“:

Die MI 3-Fläche wird im westlichem Bereich entlang der öffentlichen Grünfläche erweitert und das Baufenster vergrößert. Zur nördlichen Nachbargrenze wird die MI3-Fläche um ca. 7,60 m reduziert. Dieser Bereich wird der darüberliegenden MI2-Fläche angehängt. Durch die Reduzierung der öffentlichen Grünfläche verringern sich die bisher festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen. Bedingt durch diese Änderung wird die Anpflanzungsfestsetzung bis zum Lärmschutzwall erweitert.

Vorher



Nachher

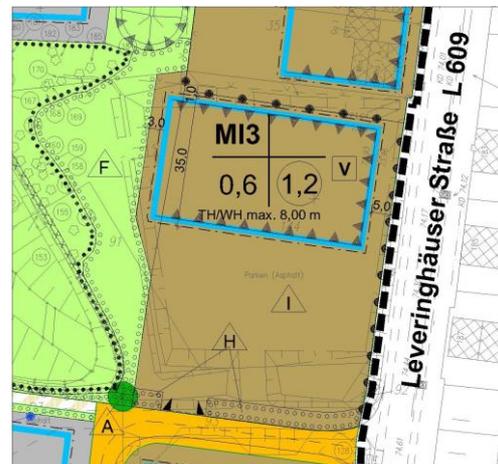


Abb. 1: Gegenüberstellung des Änderungsbereiches im Bereich der MI 3- Flächen im Bebauungsplan Nr. 52 „Service- und Gewerbestraße Leveringhäuser Feld“

Auswirkungen der Planänderung / Erforderlichkeit eines Umweltberichts

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld“ nicht berührt. Daher wird diese 1. 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 wird. Auch umweltrelevante Änderungen gibt es nicht, sodass von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht (§ 13 Abs. 3 BauGB) ebenfalls abgesehen wird.

Flächenbilanzierung

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld“ verbundene Vergrößerung der MI3-Fläche geht einher mit

1. der Reduzierung der westlich an das Mischgebiet angrenzenden Kompensationsfläche. Diese reduziert sich in der Folge um **324,01 m²**.
2. der Vergrößerung des Baufensters innerhalb der MI3-Fläche. Dieses vergrößert sich bedingt durch die Veränderung des Baukörpers um **256,11 m²**.

zu 1

Gemäß des Umweltberichtes zum Bebauungsplanverfahren ist auf benannter Fläche die Kompensationsmaßnahme **F** auszuführen.

Kompensationsmaßnahme F = Feldgehölz und Sukzession

Die mit dem Buchstaben F gekennzeichneten Flächen sind zu 70 % flächig mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die restlichen 30 % sind der Eigenentwicklung zu überlassen. Der Strauchanteil der Pflanzung beträgt 70 %, der Baumananteil 30 %.

Ermittlung des Biotopwertes (Flächengröße = 324,01 m², Kompensationsmaßnahme F):

70 % Feldgehölz = 226,81 m² x Wertfaktor 5,0 = 1.134,05 Biotopwertpunkte

30 % Sukzession = 97,20 m² x Wertfaktor 3,5 = 340,20 Biotopwertpunkte

Gesamtbiotopwert
(und somit Biotopwertdifferenz) 1.474,25 Biotopwertpunkte

Es ergibt sich somit ein Defizit von **1.474,25** Wertpunkten.

zu 2

Die Vergrößerung des Baufensters um 256,11 m² ist wie folgt zu bilanzieren:

256,11 m² x Wertfaktor -0,75 für den Nutzungstyp „Mischgebiet: Baugrenzen“

= -192,08 Biotopwertpunkte

Es ergibt sich somit ein Defizit von **192,08** Wertpunkten.

Fazit: Bedingt durch die Reduzierung der Kompensationsfläche (F) westlich der MI3-Fläche sowie der Vergrößerung des Baufensters innerhalb der MI3-Fläche ergibt sich ein Gesamtdefizit von 1.666,33 Biotopwertpunkten, das durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Durchführung zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen nicht möglich. Aus diesem Grund wird eine weitere externe landschaftspflegerische Ersatzmaßnahme auf Waltroper Stadtgebiet entwickelt. Die Ersatzmaßnahme E6 ist Teil einer Streuobstwiese an der Borker Straße, die von der Stadt Waltrop realisiert wird.

Ersatzmaßnahme E6: Streuobstwiese an der Borker Straße

Gemarkung Waltrop, Flur 11, Flurstück 490 teilweise

Entwicklung einer Obstwiese

Zugeordnete Größe: ca. 477,00 m²

1.666,33 Wertpunkte (Wertsteigerung: 3,5 / m²)

Die Streuobstwiese wird teilweise dem Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld - 1. Änderung“ zugeordnet.

Waltrop, im Januar 2010

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat vom 22.02.2010 bis einschließlich 22.03.2010 öffentlich ausgelegt. Der Rat der Stadt Waltrop hat die Begründung in seiner Sitzung am 22.04.2010 beschlossen.

i.A.

gez.

Edinger

(Dipl.-Ing.)