

Stadt Waltrop

Die Bürgermeisterin

- Fachbereich Stadtentwicklung -



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld“

Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld“ ist seit dem 05.03.2009 rechtskräftig. Der 1. Bauabschnitt ist erschlossen und eine große Anzahl der Grundstücke der Grundstückseigentümer RAG MI und Stadt Waltrop sind bereits vermarktet.

Planungsanlass

Seit Anfang des Jahres 2014 steht fest, dass angrenzend an den Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld – nördlich des Bebauungsplans, hinter dem Herdicksbach - ein neues Wohngebiet „Großer Kamp“ erschlossen werden soll. Die festgesetzten Lärmkontingente des bisher nicht bebauten Gewebeteils (2. Bauabschnitt) sind überprüft worden und sollen leicht angepasst werden.

Des Weiteren sind durch Sondierungen in einem räumlich begrenzten Bereich des Service- und Gewerbepark Altablagerungen aufgefunden worden. Dies wurde durch einen Fachgutachter über einen längeren Zeitraum untersucht. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde kann nun eine Nutzungsausweisung dieser Fläche als öffentliche Parkplatzanlage erfolgen.

Nun ist auf die o.g. Umstände zu reagieren und der Bebauungsplan Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld“ zu ändern.

Änderungsumfang

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld“.

1. Anpassung der Schallschutzkontingente

Bereits bei der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld“ wurde durch einen Fachgutachter im Oktober 2008 ein Schallschutzgutachten erstellt. In diesem Gutachten wurde berücksichtigt, dass angrenzend an die Bereichen GE 1a, GE 1b und GE 2 Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Nun liegt der Stadt Waltrop ein Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“ vor, in dem genaue Baukörper verzeichnet sind. Durch die Entwicklung des neuen Wohngebietes „Großer Kamp“ müssen die vorhandenen Lärmkontingente des Service- und Gewerbeplans Leveringhäuser Feld überprüft werden.

Über das Ingenieurbüro IGS aus Neuss, das im Jahr 2008 das Ausgangsgutachten erstellt hat wurde das Büro Peutz Consult GmbH Niederlassung Dortmund damit beauftragt, eine Überprüfung der Schallschutzkontingente vorzunehmen. Betroffen sind hier die Gewerbeflächen GE 1a, GE 1b, GE 2 sowie GE 4a und 4b. Im Zuge dieser Überprüfung sollten ausgeschlossen werden, dass die schon im Gebiet ansässigen Gewerbe in Ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Deshalb wurden in dem Gutachten alle schon vorhandenen Geräuschemissionsuntersuchungen der Gewerbebetriebe mit einbezogen.

In dieser Untersuchung ist festgelegt worden, dass die schon vorhandenen Gewerbebetriebe keinerlei Beeinträchtigungen zu befürchten haben, jedoch sind die Schallschutzkontingente in den o.g. unbebauten Bereichen leicht anzupassen. **(Anlage 1)**

Somit soll die textlichen Festsetzung „7. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)“ in folgenden Punkten geändert werden.

Bezeichnung Teilflächen	Emissionskontingente LEK in dB(A)/m ²		Neue Emissionskontingente LEK in dB(A)/m ²		Verringerung der Emissionskontingente Tag und Nacht je
	LEK Tag (6-22 Uhr)	LEK Nacht (22-6 Uhr)	LEK Tag (6-22 Uhr)	LEK Nacht (22-6 Uhr)	
GE 2	66	50	63	47	-3 dB(A)
GE 1a u. 1b	59	45	57	43	-2 dB(A)
GE 4a u. 4b	61	45	60	44	-1 dB(A)

2. Ausweisung einer öffentlichen Parkplatzanlage

Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten GE 2 Fläche konnte durch mehrfache Sondierungen ein räumlich begrenzten Bereich festgestellt werden, in dem sich Altablagerungen – vermutlich wurden hier Anfang der 1960er Jahre externe Bergbau Altlasten vergraben – befinden. Dies wurde durch das Fachgutachterbüro Ahlenberg Ingenieure aus Herdecke über einen längeren Zeitraum untersucht. **(Anlage 2)** In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde kann nun eine Nutzungsausweisung dieser Fläche als öffentliche Parkplatzanlage erfolgen. **(Anlage 3)**

Nun hat sich die Stadt Waltrop dazu entschlossen, auf dieser Fläche eine öffentlichen Parkplatzanlage **(Anlage 4)** zu errichten. Des Weiteren wird dieser Bereich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche und Altablagerungen) gekennzeichnet.

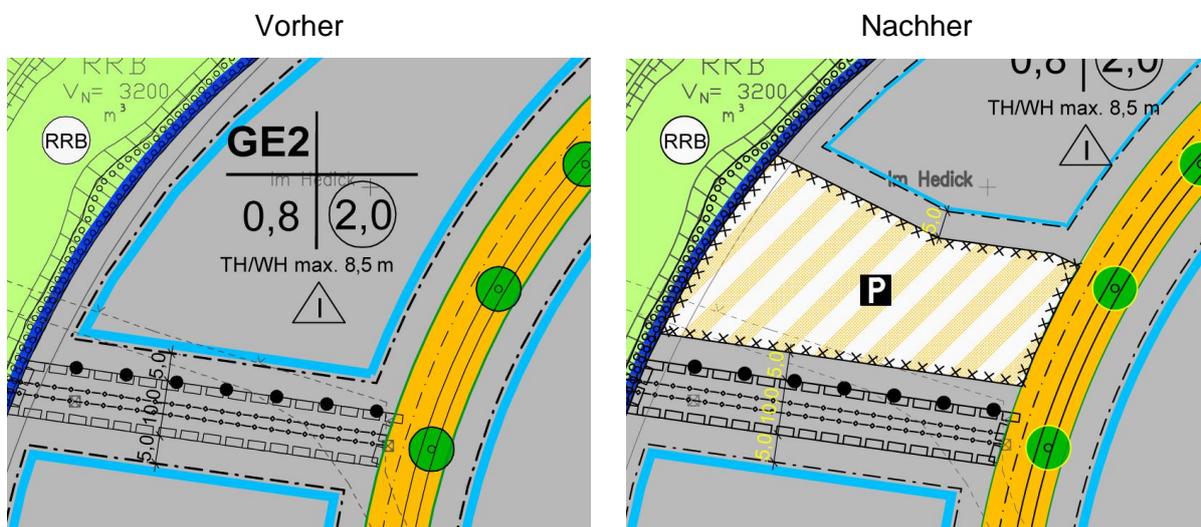


Abb. 1: Gegenüberstellung des Änderungsbereiches im Bereich der GE 2- Flächen im Bebauungsplan Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld“

Hierzu muss eine weitere textliche Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

9. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)

Die im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Verkehrsfläche P ist zu 20 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung soll soweit möglich entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen, der Pflanzstreifen muss eine Mindestbreite von 2,00 m aufweisen. Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Parkplatzanlagen ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit Bäumen zu begrünen, um eine vollständige Versiegelung der Parkplatzanlagen zu unterbinden. Je 5 angefangene Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Baum in eine mind. 6 m² große, offene Baumscheibe zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste (unter Pkt. 3) zu verwenden.

3. Anpassung der textlichen Festsetzung „4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)“ hier die Maßnahme I.

Wie bereits erwähnt müssen die Schallschutzkontingente in den Bereichen GE 1a und 1b aus Rücksichtnahme zu dem neuen Wohngebiet „Großer Kamp“ angepasst werden. Aufgrund der Rücksichtnahme wird nun auch in diesem Bereich die textliche Festsetzung Maßnahme I im Bebauungsplan angepasst. Hier wird eine zwingende Eingrünung der nördlichen Grundstücksgrenze (Herdicksbach) festgesetzt, um einen gewissen Sichtschutz zu erlangen. In diesem Zuge hat die Stadt Waltrop sich dafür entschieden auch im den Bereichen GE 4a und GE 4b eine zwingende Eingrünung zur südlichen Grundstücksgrenze fest zu setzen, um das Gewerbe vom Landschaftsbauwerk abzurücken und um den angrenzenden Naturraum zu stärken.

Die textliche Festsetzung „Maßnahme I – Eingrünung der Bauflächen“ wird um folgende Sätze ergänzt:

Maßnahme I : Eingrünung der Bauflächen

[...] Die privaten Grundstücke im Bereich der GE 1a und GE 1b sind zwingend, zur nördlichen Grundstücksgrenze (Herdicksbach) mit einer Mindestbreite von 2,00 m, mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

Die privaten Grundstücke im Bereich der GE 4a und GE 4b sind zwingend an ihren südlichen Grundstücksgrenzen (Landschaftsbauwerk) mit einer Mindestbreite von 2,00 m, mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Aktualisierung der Sortimentenliste der Stadt Waltrop

Im Rahmen des Entwurfs zum Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom April 2012 wurden zentrenrelevante Leitsortimente definiert, die „von der Gemeinde bei der Erstellung ihrer ortstypischen Sortimentslisten zu beachten“ ist. Aus diesem Grunde hat die Stadt Waltrop im April 2013 durch die Unternehmensberatung BBE RETAIL EXPRTS eine aktualisierte Sortimentenliste erstellen lassen. Diese wird nun in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld“ aufgenommen. **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 3. 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

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 April 2016

i.A.

gez.

.....
Strauch
(Stadtplanung)

Anlagen:

- Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 52 „Leveringhäuser Feld“, Waltrop; Peutz Consult GmbH, Dortmund; August 2008
- Anlage 2 Grundstück Am Herdicksbach GE 1/ GE 2 in 45731 Waltrop – Ergänzende Untersuchungen zur Verschiebung der Grundstücksgrenze, Ahlenberg Ingenieure GmbH; Herdecke, Mai 2015
- Anlage 3 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde, Kreis Recklinghausen; Recklinghausen Juni 2015
- Anlage 4 Entwurfsskizze öffentliche Stellplatzanlage (26-01-2016)