

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 56
„Leveringhäuser Straße / Am Mühlenteich“

der Stadt Waltrop

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
3	Planungsrechtliche Qualifizierung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3.1	Planungsrechtliche Qualifizierung	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4	Erläuterungen zum Planinhalt.....	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4	Gestaltung baulicher Anlagen (§86 BauO NRW).....	8
4.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
4.6	Grünflächen.....	8
4.6.1	Öffentliche Grünflächen	8
4.6.2	Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.6.3	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes.....	11
5	Verkehrerschließung.....	11
5.1	Äußere Verkehrerschließung	11
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	12
5.3	Innere Verkehrerschließung / Ruhender Verkehr; Stellplätze und Garagen	13
6	Entwässerung.....	13
7	Hinweise	14
7.1	Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände	14

7.2	Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege	15
7.3	Vom Bergbau betroffene Flächen.....	15
7.4	Niederschlagswasser	16
7.5	Beleuchtungsanlagen	16
8	Soziale Maßnahmen	16
9	Belange der Nachbargemeinden	16
10	Städtebauliche Kennwerte.....	16
11	Umweltbelange	16
11.1	Auswirkungen auf den Menschen	17
11.2	Tiere, Pflanzen und Landschaft	19
11.3	Boden	21
11.4	Niederschlagswasser	21

1 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Leveringhäuser Straße / Am Mühlenteich“ umfasst eine Fläche von 4,1 ha. Das Plangebiet liegt südlich des Waltroper Zentrums, östlich der als Landesstraße qualifizierten Leveringhäuser Straße (L 609).

Die nördliche Begrenzung des Plangebiets wird durch die Berliner Straße (L 611) und ihren begleitenden Grünstreifen gebildet. Im Westen wird es durch die Leveringhäuser Straße (L 609) begrenzt. Die südliche Grenze des Plangebiets verläuft auf der Südseite der Straße „Am Mühlenteich“ bis zur Straße „Am Hirschkamp“, deren westliche Seite die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 ist in der Plankarte durch Planzeichen eindeutig festgelegt.

Das Plangebiet wird heute durch die Sportplatzanlage „Hirschkampstadion“ und deren dienende Bauten genutzt.

Die Umgebung des Plangebiets ist heterogen geprägt. Östlich schließt sich eine überwiegend zweigeschossige, gemischte Bebauung an, in der sich neben Wohnnutzung auch Einzelhandelsbetriebe, Bäcker, Friseur und andere Dienstleister finden. Südlich schließt sich Wohnbebauung – überwiegend in der Form von zweigeschossigen Dop-

pelhäusern – an. Die Bebauung entlang der Leveringhäuser Straße – in deren städtebaulichen Kontext auch der westliche Teil des Plangebietes eingebunden ist – weist hier weiträumig entlang der Ortsdurchfahrt einen mischgebietsartigen Charakter auf. Es finden sich Wohngebäude ebenso wie gewerbliche Nutzungen. Die umfassen mehrere Tankstellen, Kfz-Teilehandel, Kfz-Werkstatt, Sanitärbetrieb, Getränkehandel, Ärzte, Bäcker, Gastronomie, Kfz-Handel, Handel mit technischen Gasen, Garten- und Landschaftsbau, Fassaden- und Treppengestaltung sowie Einzelhandel. Im weiteren südlichen Verlauf der Leveringhäuser Straße findet sich ein großflächiger Möbelmarkt.

Das Gelände des Plangebiets ist weitgehend eben, die Sportplatzanlage liegt jedoch ca. einen Meter tiefer als die umgebenden Straßen und an ihrem südlichen Rand befindet sich ein ca. 1,5 m hoher, mit Rasen bewachsener Wall. Das Plangebiet ist von aufstehenden Bäumen gesäumt.

2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch das Hirschkampstadion genutzt. Damit stellt es einen städtebaulichen Fremdkörper im Verlauf der ansonsten von beidseitiger Bebauung geprägten Leveringhäuser Straße dar. Hier bietet sich die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung als Innenentwicklung an. Angestrebt wird eine Weiterentwicklung des mischgebietsartigen Charakters der Leveringhäuser Straße in das Plangebiet hinein.

Über den Bebauungsplan Nr. 56 „Leveringhäuser Straße / Am Mühlenteich“ sollen die Voraussetzungen für eine Gewerbeansiedlung – Lebensmitteleinzelhandel – unterhalb der Großflächigkeitsgrenze entlang der Leveringhäuser Straße hergestellt werden. Ziel ist es, hier ein Nahversorgungsangebot zu schaffen, da bislang – von einer Ausnahme ca. 300m nördlich abgesehen¹ - kein Angebot für die Wohn- und Mischgebiete der unmittelbaren Umgebung besteht. Gerade im Rahmen der Tendenz zu immer größeren Angeboten – und damit zu einer räumlichen Ausdehnung der Einzugsbereiche und somit einer Ausdünnung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Grundversorgung

¹ Die fußläufige Erreichbarkeit beschränkt sich auf geringe Entfernungen. So geht z.B. Nr. 51.11 der VV BauO NW davon aus, dass bis zu einer Entfernung von 400m die Erreichbarkeit von Haltestellen den ÖPNV als überdurchschnittlich gut zu bezeichnen ist. Eine ältere Untersuchung der Stadt Berlin sagt aus: „Innerhalb der Nahbereiche muss die Grundversorgung der Bevölkerung (...) mit Waren und Leistungen des periodischen Bedarfs abgedeckt werden. In diesem Zusammenhang spielt die Frage der Entfernung zwischen Wohn- und Versorgungsort eine wichtige Rolle. Wissenschaftliche Untersuchungen ergaben, dass die kritische Weg- und Zeitschwelle in Bezug auf Fußgängerdistancen bei 750 - 1.000 m liegt, das entspricht einer Gehzeit von 10 - 15 Minuten. Jenseits dieser Schwelle sinkt die Bereitschaft zu Fuß zu gehen rapide ab.“ Bezirksamt Mitte von Berlin, Nahversorgung in Berlin-Mitte. Berlin, o.J., S. 6. Da inzwischen die motorisierte Mobilität weiter gestiegen ist, ist davon auszugehen, dass heute deutlich geringere Werte anzusetzen sind. Zudem spielt auch die Auswahl an Angeboten eine wichtige Rolle für die Qualität der Nahversorgung, ein einzelner Betrieb kann dies nicht allein gewährleisten. Zudem besteht immer die latente Gefahr, dass ein solcher einzelner Betrieb schießt und somit eine Lücke in der Nahversorgung entsteht. Darüber hinaus stellt die Berliner Straße eine deutliche Zäsur für Fußgänger dar, so dass die Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche eingeschränkt wird. Verbesserungen der fußläufigen Nahversorgung werden sich also vor allem in den östlichen, westlichen und südlichen Bereichen auswirken. Insofern kommt dem Vorhaben eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung zu.

– kommt der Schaffung solcher Angebote unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit eine immer größere Bedeutung zu. Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. §20 Landesplanungsgesetz im 31. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Stadt Waltrop hat die Bezirksregierung Münster keine Bedenken gegen eine Einzelhandelsansiedlung geltend gemacht, sofern es sich nicht um großflächigen Einzelhandel handelt.

Durch die Schaffung des Planrechtes wird elementar in den derzeitigen Bestand des Hirschkampstadions eingegriffen. Aus diesem Grund muss der gesamte Bereich des derzeitigen Hirschkampstadions in die Planung mit einbezogen werden.

Die damit notwendige Neuordnung des gesamten Stadionbereichs umfasst sowohl die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Leveringhäuser Straße als auch die Festsetzung einer neuen Stadionanlage inklusive notwendiger Anlagen und der Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet. Gerade im Hinblick auf eine mögliche Einzelhandelsansiedlung soll eine städtebaulich ansprechende Präsentation zur Leveringhäuser Straße hin gewährleistet werden.

Der Lärmschutz für die umliegende, bestehende Bebauung soll durch konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll möglichst weitgehend im Plangebiet ausgeglichen werden.

3 Planungsrechtliche Qualifizierung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1 Planungsrechtliche Qualifizierung

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich überwiegend im Außenbereich, da kein Bebauungsplan besteht und eine Bebauung nach §34 BauGB nicht in Frage kommt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop stellt gemischte Baufläche (M) gem. §1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO für den Bereich entlang der Leveringhäuser Straße dar, das restliche Plangebiet wird als Grünfläche dargestellt. Aus diesen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 56 entwickelt werden.

4 Erläuterungen zum Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 56 werden Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO und öffentliche Grünflächen gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzt.

Zulässige bauliche Nutzungen im Mischgebiet sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Damit werden gem. §1 Abs.5 und 6 BauNVO sowohl allgemein als auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO ausgeschlossen. Voraussetzung für einen Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen ist, dass die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies ist angesichts der vergleichsweise geringen Größe des Mischgebiets und unter Beachtung der mischgebietstypischen Umgebungsnutzungen der Fall. Insgesamt ergibt sich für den städtebaulichen Zusammenhang entlang der Leveringhäuser Straße der städtebauliche Charakter eines Mischgebiets, auch wenn zwangsläufiger Weise nicht in allen Teilen alle in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen vorhanden oder zulässig sind. Obwohl innerhalb des vergleichsweise kleinen Mischgebietes ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind, steht der Bereich im städtebaulichen Zusammenhang mit der umgebenden Nutzungsstruktur entlang der Leveringhäuser Straße und ist entsprechend festzusetzen. Hierbei ist nicht die Grenze des Bebauungsplanes ausschlaggebend, sondern die prägende Umgebung. Würde das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 56 die beschriebene Umgebung umfassen, so wäre eine Gliederung gem. §1 Abs.4 und gem. Abs.8 BauNVO möglich² – mit dem Ergebnis, dass für das geplante Mischgebiet die Wohnnutzung ausgeschlossen werden könnte und die gleichen Nutzungen zulässig wären, wie dies im Rahmen der zugrundeliegenden Planung der Fall ist. Eine solche Ausweitung des Plangebietes hätte also rein formale Gründe und würde zu keinem anderen städtebaulichen Ergebnis führen – wäre somit also städtebaulich im Sinne des §1 Abs.3 BauNVO nicht zu begründen. Im Ergebnis bleibt die Zweckbestimmung eines Mischgebietes für den beschriebenen städtebaulichen Zusammenhang gewahrt.

Der Zielsetzung, hier die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen, stünde – obwohl in einem Mischgebiet allgemein zulässig - z.B. die Zulässigkeit von Wohnnutzungen an dieser Stelle aufgrund der konkreten Situation schon aus Immissionsschutzgründen entgegen. Dies ergibt sich aus den Aussagen des im Rahmen der Planaufstellung erarbeiteten Immissionsgutachtens. Die hier zulässigen gewerblichen Nutzungen eignen sich dagegen als Ergänzung vor allem im Hinblick darauf, dass eine zweigeschossige Bauweise mit einer korrespondierenden zwingenden Wandhöhe festgesetzt wird und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche, aber auch schon hinsichtlich der geringen Marktakzeptanz von Einzelhandelsnut-

² Vgl. Fickert/Fieser, Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften: „Bei einer Gliederung muss jedoch nicht jeder Teilbereich des gegliederten Baugebietes die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung erfüllen, sondern nur das gegliederte Baugebiet als Ganzes (vgl. BVerwG, B.v.22.12.89, aaO.), sonst würden die mit der Gliederungsmöglichkeit verfolgten städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden können. Es ist daher durchaus zulässig, aus einem Teilbereich des gegliederten Baugebietes eine Hauptnutzung auszuschließen, wenn die noch verbleibende Nutzung zu der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets einen sinnvollen Bezug hat.“

zungen im Obergeschoss, hier voraussichtlich keine Nutzung durch den Einzelhandel in Frage kommt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten (letztere sowohl als allgemein als auch als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. §6 Abs. 2 und 3 BauNVO) sind aufgrund des zu erwartenden Störungsgrades, insbesondere der Nachtruhe, für die umliegende Wohnbebauung nicht zulässig. Der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 56 liegt ein Schallimmissionsgutachten zu Grunde, dessen Aussagen nicht auf eine solche Nutzung übertragbar sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 56 durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Höhe der baulichen Anlagen gem. §16 Abs.2 Nrn. 1-4 BauNVO festgesetzt.

Die GRZ wird in dem Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Mit der Ausschöpfung der Obergrenze des §17 Abs.1 BauNVO für die Grundflächenzahl in dem Mischgebiet soll eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugebiets ermöglicht und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Bezugnehmend auf die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die Anrechnung der Flächen der in §19 Abs.4 Nr.1 – 3 BauNVO genannten Anlagen (z.B. Stellplätze und Zufahrten) auf die Grundflächenzahl nach ihrem jeweiligen Versiegelungsgrad erfolgt. Dieser Versiegelungsgrad wird durch den Abflussbeiwert, d.h. die Aufnahmefähigkeit der Fläche von Wasser bzw. Niederschlagswasser, gekennzeichnet. Beträgt beispielsweise der Abflussbeiwert 0,4, so ist eine Anrechnung von 40% der Anlagenfläche auf die Grundflächenzahl vorzunehmen. Mit dieser Festsetzung soll ein Anreiz zur Ausführung der bezeichneten Anlagen mit versickerungsfähigen Materialien gegeben werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstmaß festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß zwischen 7 und 8,5m wird so die Höhenentwicklung der Gebäude wirkungsvoll gelenkt, um eine städtebaulich angepasste Präsentation zur Leveringhäuser Straße sicherzustellen, die bei einer lediglich niedrigen, eingeschossigen Bebauung nicht gegeben wäre. Die Wandhöhe bezieht sich, wie in der Plankarte festgesetzt, auf die westliche Wand von Baukörpern innerhalb der östlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche (festgesetzte überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 31,5m). Sie ist auch dann einzuhalten, wenn sich die westliche Außenwand eines Baukörpers nach Osten verschiebt und nicht unmittelbar an die in der Plankarte mit der Höhenfestsetzung bezeichneten Baugrenze gebaut wird. Die geplante Höhenentwicklung berücksichtigt somit die Umgebungsstruktur, wie auch die betrieblichen Bedürfnisse eines Einzelhandelsbetriebes. Westlich der Baugrenze mit der festgesetzten Wandhöhe befindet sich ein weiteres, untergeordnetes Baufenster mit einer Tiefe von 5,5m, in dem bauliche Anlagenteile errichtet werden können, die in ihrer Höhe nicht die festgesetzte Wandhöhe erreichen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit wird die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Konzeption unterstützt. Diese sieht vor, dass der Baukörper im zentralen östlichen Bereich des Mischgebietes seinen Standort findet und die Stellplätze an seinen übrigen drei Seiten angeordnet werden.

Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sichern und arrondieren die dort bestehenden Gebäude.

4.4 Gestaltung baulicher Anlagen (§86 BauO NRW)

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

Dacheinschnitte sind an der östlichen Gebäudeseite auf einer Länge bis zu zwei Dritteln der Dachlänge zulässig.

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Gestaltungsanforderungen an die Baukörper soll im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erreicht werden, dass an diesem Standort ein Baugebiet entsteht, das sich zur Leveringhäuser Straße mit der notwendigen Präsenz zeigt und sich in die Höhenentwicklung der Umgebung einfügt. Die festgesetzte Dachform, Flachdach oder Pultdach mit der Möglichkeit zu Dacheinschnitten, soll einerseits zur erwünschten Gestaltungsweise, andererseits zur Möglichkeit der flexiblen Nutzung des Baukörpers beitragen.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch die öffentlichen Grünflächen verläuft eine Abwasserleitung der Stadt Waltrop. Diese wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

Im Westen des Plangebietes vorhandene Telekommunikationsleitungen sind nach Aussagen der Deutschen Telekom AG nicht mehr in Betrieb und können ggf. entfernt werden.

Weitere Leitungen im Plangebiet verlaufen nach Kenntnis der Stadt Waltrop innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen oder als Hausanschlüsse, ohne fremde Grundstücke zu durchqueren. In diesen Fällen ist keine Sicherung erforderlich.

4.6 Grünflächen

4.6.1 Öffentliche Grünflächen

Auf dem überwiegenden Anteil der Flächen des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind aufgeteilt in die öffentliche Grünfläche „Ö1“ und die öffentliche Grünfläche „Ö2“.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Zweckbestimmung "Sportplatz". Zulässig sind Großspielfelder (ausschließlich in der öffentlichen Grünfläche „Ö1“), Trainingsplätze, Leichtathletikanlagen und Beleuchtungseinrichtungen.

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind der Sportanlage dienende Einrichtungen wie z. B. Umkleiden oder Gerätehäuser zulässig.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind aufstehende Bäume zu erhalten.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz wird der Neubau des Hirschkampstadions ermöglicht. Diesem liegt ein Schallimmissionsgutachten zu Grunde. Deshalb ist die Unterteilung der öffentlichen Grünfläche notwendig. Das Großspielfeld kann so ausschließlich im vom Gutachter zu Grunde gelegten nördlichen Bereich, entlang der Berliner Straße, angelegt werden. Mit dieser Anordnung sind laut Gutachten keine unzulässigen Schallimmissionen für die umliegenden Wohnnutzungen zu befürchten.

4.6.2 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Bebauungsplan Nr. 56 ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet worden. Ziel ist ein möglichst vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets.

Die festgesetzten Maßnahmen sind:

In den mit "A" und "D" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 0,5m hohe bodenständige Heckenpflanzung anzulegen.

Durch diese Pflanzung wird gleichzeitig ein Blendschutz für die Benutzer der angrenzenden Landesstraßen sichergestellt.

In den mit "B" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Obstbaumwiese aus heimischen Obstsorten anzulegen.

- Empfohlene Gehölze: Jakob Lebel, Doppelte Philippsbirne, Heidelfinger Riesen-Kirsche, Hauszwetsche
- Gehölzqualität und Pflanzabstände: 2x verpflanzte Obstbäume, Hochstämme, Stammumfang 8-12 cm, Abstände: Apfel 10-12m, Birne 8-10m, Süßkirsche 12-14m, Zwetsche 6-8m.

In den mit "C" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 0,5m hohe, bodenständige Heckenpflanzung anzulegen.

- Gehölze für die Heckenpflanzung: Crataegus monogyna (Weißdorn) - Cm, Prunus spinosa (Schlehe) - Ps, Rosa canina (Gemeine Hundsrose) - Rc, Cornus sanguinea (Hasel) - Ca

- Gehölze als Überhälter: *Carpinus betulus* (Hainbuche) - Cb, *Quercus robur* (Stieleiche) - Qr, *Sorbus aucuparia* (Eberesche) - Sa
- Gehölzqualität und Pflanzabstände: 2-jährige verpflanzte Sträucher (50-80 cm hoch), Abstand: 1 qm pro Gehölz
- Pflanzschema: Das folgende Pflanzschema ist für 60 qm aufgestellt worden. Es ist in der Größe und der Form der Ausgleichsfläche entsprechend anzupassen und fortzusetzen.

Rc	Rc	Rc	Rc	Ca	Ca	Ca	Ca	Cm	Cm	Cm	Cm	Cs	Cs	Cs	Cs	Ps	Ps	Ps	Ps
Cs	Cs	Cs	Qr	Cb	Rc	Rc	Rc	Sa	Cb	Ps	Ps	Ps	Sa	Qr	Cs	Cs	Cs	Qr	Sa
Cm	Cm	Cm	Cm	Ps	Ps	Ps	Ps	Cs	Cs	Cs	Cs	Rc	Rc	Rc	Rc	Ca	Ca	Ca	Ca

20 m

3 m

In den mit "E" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 0,5m hohe, bodenständige Pflanzung anzulegen.

- Gehölze: *Rosa Canina* (Gemeine Hundsrose), *Rosa arvensis* (Kriech-Rose), *Lingustrum vulgare* (Gemeiner Linguster)
- Gehölzqualität und Pflanzabstände: 2-jährige verpflanzte Sträucher (50-80 cm hoch), Abstand: 1,5 qm pro Gehölz

In den mit "F" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 0,5m hohe, bodenständige Pflanzung aus Sträuchern und insgesamt mindestens drei Bäumen anzulegen.

- Gehölze: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Rosa Canina* (Gemeine Hundsrose), *Lingustrum vulgare* (Gemeiner Linguster)
- Gehölzqualität und Pflanzabstände: Sträucher: 2-jährige verpflanzte Sträucher (50-80 cm hoch), Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm; Abstand: 1,5 qm pro Gehölz

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können innerhalb der festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten zur Anlage von Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Durch diese Festsetzung ist die Erschließung bei Beibehaltung einer ausreichenden Flexibilität sichergestellt. Da es sich hier nur um quantitativ untergeordnete Bereiche handelt, ist eine wesentliche Reduzierung der festgesetzten Bepflanzungen nicht zu befürchten.

Je 7 Stellplätze ist im Mischgebiet ein einheimischer, hochkroniger Laubbaum zu pflanzen. Diese Maßnahme dient sowohl der städtebaulichen Qualität und dem Erscheinungsbild der Stellplatzanlage, als auch der Erhöhung der ökologischen Wertig-

keit des Gebietes und damit auch dem ökologischen Ausgleich. Hinsichtlich der bestehenden Pappelreihe am Rand des Mischgebietes entlang der Leveringhäuser Straße trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für einen Ausgleich, indem zehn einheimische hochkronige Laubbäume (um eine Einheitlichkeit mit der Bepflanzung der Stellplatzanlage herzustellen, insgesamt eine im Verhältnis zu den möglichen baulichen Anlagen und deren gewünschte Präsenz zur Leveringhäuser Straße zu gewährleisten und im Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin wird die Hainbuche festgesetzt) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Davon ausgenommen ist der festgesetzte Bereich für Ein- und Ausfahrten an der Leveringhäuser Straße. Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich diese Pflanzung an der Leveringhäuser Straße orientiert und so der Eindruck einer Baumreihe bestehen bleibt. Es sollen standortgerechte Pflanzen im Plangebiet entstehen. Die Festsetzung von Pflanzenarten erfolgt im Einvernehmen mit der Eigentümerin.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen keine Baumpflanzungen zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass Baumpflanzungen einen Abstand von 2,5m zu bestehenden Leitungen einzuhalten haben. Dies entspricht den Empfehlungen des „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ von der „Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege“. Demzufolge sind bei diesem Abstand keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

4.6.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

Eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes wird im Südwesten des Plangebietes, zwischen der Stellplatzanlage des Mischgebietes und der Straße „Am Mühlenteich“ festgesetzt. An dieser Stelle ist eine mindestens drei Meter hohe Lärmschutzanlage mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB anzulegen. Diese Festsetzung dient dem Schutz der dortigen Wohnbebauung vor Immissionen aus dem Mischgebiet, insbesondere aus dem Betrieb der Stellplatzanlage. Eine im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 der Stadt Waltrop erarbeitete schalltechnische Untersuchung zeigt die Notwendigkeit dieser Schallschutzanlage auf (vgl. unten).

5 Verkehrserschließung

5.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Leveringhäuser Straße (L 609), die Berliner Straße (L 511), sowie die Straßen „Am Mühlenteich“ und „Im Hirschkamp“ an. Der Erschließung des Plangebietes dienen für das Mischgebiet die Straße „Am Mühlenteich“ und die Leveringhäuser Straße, für die Sportanlage die Straßen „Am Mühlenteich“ und „Im Hirschkamp“.

Die Sportanlage bleibt somit wie bisher von den beiden genannten Straßen erschlossen. Für das Mischgebiet ist von dem Ingenieurbüro PGT, Hannover ein Erschließungskonzept erarbeitet worden. Dieses sieht Zu- und Ausfahrten von der Levering-

häuser Straße und von der Straße „Am Mühlenteich“ vor. Das Verkehrskonzept untersucht die Machbarkeit der Erschließung in verschiedenen Alternativen:

1. Zu- und Ausfahrt ausschließlich von der Straße „Am Mühlenteich“
2. zusätzliche Ausfahrt zur Leveringhäuser Straße
3. zusätzliche Zu- und Ausfahrt zur Leveringhäuser Straße (ohne Linksabbiegen in die Leveringhäuser Straße)

Der Gutachter stellt fest, dass alle drei Varianten aus der Sicht der Verkehrsabwicklung grundsätzlich möglich sind und empfiehlt die Variante 3, da diese hinsichtlich der verkehrlichen Abwicklung konfliktfrei möglich ist und die Störungen für die Anwohner minimiert. Genannt seien die Verkehrsabwicklung auf der Straße „Am Mühlenteich“ und am Knotenpunkt mit der Leveringhäuser Straße und die verkehrsbedingten Emissionen (vgl. hierzu unten). Für die Grundstücke im Eckbereich Am Mühlenteich / Leveringhäuser Straße kann es zu einem Problem bei der Ausfahrt in Richtung Leveringhäuser Straße kommen. Nach den Aussagen des Gutachtens wird das Linksausbiegen aus den o.g. Grundstücken erschwert, aber nicht gänzlich verhindert. Das Rechtsausbiegen ist nicht beeinträchtigt, so dass die Anwohner alternativ zum Linksausbiegen geringe Umwege in Kauf nehmen können. Die Erschließung der Grundstücke ist dennoch sichergestellt, so dass kein wesentlicher Eingriff in die bisherige Nutzung vorliegt. Durch die Lage der Grundstücke im unmittelbaren Eck- bzw. Kreuzungsbereich wäre eine solche Störung zukünftig auch ohne die Entwicklung im Plangebiet, allein aufgrund des allgemein steigenden Verkehrsaufkommens denkbar. Da die Erschließung des Plangebiets über die Straße „Am Mühlenteich“ notwendig ist und die Beeinträchtigung gering erscheint, wird diese hingenommen. Eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters untersucht u.a. mögliche Konflikte mit dem nichtmotorisierten Verkehr und dem Busverkehr. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass ein leistungsfähiger und sicherer Verkehrsablauf an der Ein- und Ausfahrt „Leveringhäuser Straße“ gewährleistet werden kann.

Dem Bebauungsplan liegt die Variante 3 zugrunde und setzt fest, dass Ein- und Ausfahrten ausschließlich in den festgesetzten Bereichen zulässig sind. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung aller o.g. Erschließungskonzepte. Es wird sichergestellt, dass keine weiteren Ein- und Ausfahrten an den klassifizierten Straßen L511 und L609 angelegt werden können. Auch bei Einrichtung der Zu- und Abfahrt ausschließlich von der Straße „Am Mühlenteich“ ist, wie oben dargestellt, die Erschließung aus der Sicht der Verkehrsabwicklung grundsätzlich möglich. Alle drei untersuchten Varianten genügen somit dem Gebot der Konfliktbewältigung und der Bebauungsplan lässt bei der Wahl der Variante einen gewissen Spielraum um im nachgelagerten Genehmigungsverfahren eine für die Anwohner möglichst konfliktfreie Erschließung zu ermöglichen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Leveringhäuser Straße sowie in den Straßen „Am Mühlenteich“ und „Im Hirschkamp“ vorhanden.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die auf der Leveringhäuser Straße verlaufende Buslinie 231 bindet das Plangebiet nach Norden und Süden an den ÖPNV an. Die Linie wird halbstündlich bedient.

5.3 Innere Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr; Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb des Mischgebiets ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Diese Flächen werden im Bereich um die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Da es sich auch hierbei um eine publikumsintensive Nutzung handeln kann, ist planerisch entsprechende Vorsorge zu treffen, um die umgebenden Wohnnutzungen vor negativen Auswirkungen wie der Inanspruchnahme von Parkraum oder Parksuchverkehr zu schützen. Das Verkehrsaufkommen wird in erster Linie von der Nutzung, nicht der Stellplatzanzahl induziert. Insofern dient eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage dem Schutz des Umfeldes. Insgesamt sind hier 140 Stellplätze zulässig. Dies entspricht dem gutachterlich ermittelten Bedarf. Gleichzeitig wird durch diese Begrenzung der Stellplatzanzahl sichergestellt, dass nicht mehr Stellplätze errichtet werden können, als die Schallimmissionsuntersuchung zum Gegenstand hatte.

Im südlichen und westlichen Bereich der öffentlichen Grünflächen werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der bisherigen Nutzung dieser Fläche, lediglich im östlichen Bereich mussten einige Parkplätze entfallen, da hier das Großspielfeld näher an die Straße „Im Hirschkamp“ heranrückt und kein Platz für Parkplätze verbleibt.

6 Entwässerung

Das Schmutzwasser kann über die vorhandenen Abwasserleitungen in den Straßen „Am Mühlenteich“ und „Im Hirschkamp“ abgeleitet werden.

Ziel der Stadt Waltrop ist die weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet. Eine Versickerungsuntersuchung ist durch die Ingenieurgesellschaft Mull und Partner erarbeitet worden. Diese Untersuchung stuft den Boden als versickerungsfähig ein. Basierend auf einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen wurde das folgende Versickerungskonzept aufgestellt:

„Das im Bereich des Sportplatzes anfallende Niederschlagswasser kann gemäß ATV A 138 als unbedenklich eingestuft werden. Dementsprechend ist für diesen Bereich die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer über Rigolen vorgesehen.

Im Bereich des Lidl-Lebensmittelmarktes sollen etwa 1.500 m² Dachfläche und 6.000 m² Verkehrsfläche an ein Versickerungssystem angeschlossen werden. Die an den 1.500 m² Dachfläche anfallenden Niederschlagswässer können ebenfalls als unbedenklich eingestuft und über eine Rigole versickert werden. Da die Parkplätze und Verkehrsflächen von Lebensmittelmärkten als stark frequentierte Verkehrsflächen eingestuft werden, stuft das Arbeitsblatt ATV A 138 diese Regenwässer als „nicht unbedenklich“ ein. Die Niederschlagswässer der Verkehrs-/Parkflächen sollten dementsprechend zum Schutz des Grundwassers über eine belebte Bodenzone (Mulde) oder vergleichbares versickert werden.

Hierfür müssten etwa 500 m² Mulden mit einem k_f -Wert von 10^{-4} m/s auf dem Gelände verteilt werden. Auf Grund des Grundstückszuschnitts, der Böschungsneigung zu den umgebenden Straßen, den zum Blendschutz und zum Schallschutz notwendigen Maß-

nahmen, den geforderten Baumpflanzungen und der zur Belieferung des Lebensmittelmarktes notwendigen Fahrspurbreiten können 500 m² Versickerungsmulde auf dem Gelände nicht realisiert werden. Im Zuge der detaillierteren Planung wird versucht, soviel Fläche wie möglich für eine Versickerung über Mulden zur Verfügung zu stellen. Dementsprechend soll ein Teil des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über diese Mulden versickert werden. Die verbleibende Fläche wird an Rigolen angeschlossen, denen ein entsprechendes Filtersystem vorgeschaltet ist. Die Ausführung der Versickerungsanlage ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen“.

Somit ist die Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet möglich. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Beseitigungspflicht von Niederschlagswasser gem. §51a Landeswassergesetz eingefügt.

Bislang ist die Drainage der bestehenden Sportanlage an die Mischwasserkanalisation der Stadt Waltrop angeschlossen. Durch die Planung entsteht somit hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem status quo.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass im festgesetzten Mischgebiet (MI) die Anrechnung der Flächen der in §19 Abs.4 Nr.1 – 3 BauNVO genannten Anlagen (z.B. Stellplätze und Zufahrten) auf die Grundflächenzahl nach ihrem jeweiligen Versiegelungsgrad erfolgt. Dieser Versiegelungsgrad wird durch den Abflussbeiwert, d.h. die Aufnahmefähigkeit der Fläche von Wasser bzw. Niederschlagswasser, gekennzeichnet. Beträgt beispielsweise der Abflussbeiwert 0,4, so ist eine Anrechnung von 40% der Anlagenfläche auf die Grundflächenzahl vorzunehmen. Mit dieser Festsetzung soll ein Anreiz zur Ausführung der bezeichneten Anlagen mit versickerungsfähigen Materialien gegeben werden. Die Bemessung der Niederschlagsabflussmenge im o.g. Gutachten wird von dieser Festsetzung nicht beeinflusst.

7 Hinweise

7.1 Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Hinweise über Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 56 liegen bislang nicht vor.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Altlasten:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Waltrop, die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen sowie das Staatliche Umweltamt Herden umgehend zu informieren.

Kampfmittel:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten

sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) ist zu verständigen.

Da das Vorhandensein von Altlasten und/oder Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, werden diese Hinweise aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, erforderlich.

7.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 56 befinden sich keine Baudenkmäler, die in die Denkmalliste der Stadt Waltrop eingetragen sind. Darüber hinaus werden nach bisherigen Kenntnissen keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Waltrop als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 DSchG).

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

7.3 Vom Bergbau betroffene Flächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das Plangebiet liegt nach Angaben des Bergamtes Recklinghausen unter den Bergwerksfeldern „An der Haard“ und „Ickern“, die sich im Eigentum der Deutschen Steinkohle AG befinden. Deren Angaben zufolge sind nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich. Da die Erforderlichkeit solcher Maßnahmen jedoch nie vollständig auszuschließen ist, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß §51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Eine Versickerungsuntersuchung stellt fest, dass die Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet möglich ist (vgl. die Ausführungen unter „Umweltbelange“).

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zu §51a Landeswassergesetz eingefügt.

7.5 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen, von denen Blendwirkungen für die Benutzer der L609 und L511 ausgehen können, bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau NRW. Für die Benutzer der L609 und L511 muss jede Blendwirkung ausgeschlossen werden.

8 Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.56 in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des §180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

9 Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Stadt Waltrop durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 nicht betroffen.

10 Städtebauliche Kennwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 41.400 m²
Verkehrsflächen	ca. 4.400 m ²
Mischgebiet	ca. 7.400 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 29.500 m ²

11 Umweltbelange

Am 20.07.2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten, durch das das BauGB, das ROG und das UVPG geändert wurden. Gem. §233 i.V.m. §244 BauGB müssen die geänderten Vorschriften hier nicht angewendet werden, da der

Termin des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 56 nach dem 14. März 1999 und vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung lag. Voraussetzung ist, dass das Verfahren bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen wird. Damit finden die zuvor geltenden Rechtsvorschriften weiterhin Anwendung:

Am 03. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Das Gesetz änderte u.a. das Baugesetzbuch (BauGB) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Danach wurde der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert, außerdem wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung integriert. Eingeführt wurden obere Schwellenwerte, bei denen Umweltverträglichkeitsprüfungen zwingend vorgeschrieben sind und untere, bei deren Überschreitung eine einzelfallbezogene Vorprüfung erfolgen muss.

Um eine allgemeine Vorprüfung durchführen zu müssen, müsste der Prüfwert der Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG von 20.000 m² Bauflächen i.S.v. §19 BauNVO erreicht bzw. überschritten sein. Die bisher schon überbauten Flächen der bestehenden Bebauung und Erschließung werden nicht in die Berechnung zum Prüfwert einbezogen. Es gilt hier nicht der Grundsatz des Hineinwachsens in die UVP-Pflicht, da dieser für Städtebauprojekte nach § 3b Abs. 3 S. 4 UVPG ausgeschlossen ist. Im vorliegenden Fall wird der genannte Schwellenwert nicht erreicht:

MI: 7.400 m² mit einer GRZ von 0,6

4.440 m²

Die Regelung der Ziffer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG kommt hier nicht zur Anwendung, da im Plangebiet kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist. Es besteht daher keine Vorprüfpflicht und keine Pflicht zur Durchführung einer UVP. Dennoch sollen die Umweltbelange hier dargelegt werden.

Weitere als die unten dargelegten Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind aus Sicht der Stadt Waltrop nicht zu erwarten.

Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Folgenden werden die aus dem Vorhaben bzw. aus dem Festsetzungsumfang des Bebauungsplans resultierenden Eingriffe beschrieben, die nachteiligen Umweltauswirkungen charakterisiert und mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

11.1 Auswirkungen auf den Menschen

Lärm, Geruch

Eine schalltechnische Untersuchung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 der Stadt Waltrop erarbeitet worden. Die Untersuchung behandelt sowohl die Auswirkungen des „neuen“ Hirschkampstadions, als auch diejenigen der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit im fest-

gesetzten Mischgebiet. Die Betrachtung des Hirschkampstadions ist notwendig, da nach Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Herten im vorliegenden Fall der „Altanlagenbonus“ gem. §5 Abs.4 der 18. BImSchV wegen der grundlegenden Veränderungen im Rahmen des Neubaus nicht möglich ist.

Die Untersuchung zeigt auf, dass durch das Hirschkampstadion die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, sofern auf dem Sportplatz jährlich nicht mehr als 18 Heimspiele in der sonntäglichen Ruhezeit durchgeführt werden³. Dies wird die Stadt Waltrop durch eine Sportplatzordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherstellen, so dass dann eine detaillierte Vorgabe der maximal möglichen Nutzungen in der sonntäglichen Ruhezeit besteht. Die Stadt Waltrop kann die Durchführung solcher Maßnahmen gewährleisten. Sie ist zwar nicht Eigentümerin der Fläche, hat aber die Nutzungsrechte an der Sportanlage und führt somit auch die Platzbelegung durch. Die Anlage ist durch Einzäunung mit einem verschließbaren Tor befriedet und es gibt einen Platzwart, so dass keine Aktivitäten außerhalb der Sportplatzordnung zu befürchten sind. Dies wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit dem Staatlichen Umweltamt Herten abgestimmt.

Das Zu- und Abfahrtverhalten für das Mischgebiet, das der Immissionsprognose zugrunde liegt, beruht auf einer Verkehrsuntersuchung des Büros PGT aus Hannover. Die Stellplatzanlage ist ausreichend dimensioniert, um auch den Spitzenbedarf abdecken zu können, ohne angrenzende Gebiete durch den Parkdruck zu belasten. Bei der Schallprognose wurde von einer Stellplatzfrequenz von 1,64 Stellplatzwechseln pro Stellplatz und Stunde ausgegangen und ein Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) berücksichtigt. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden somit Maximalwerte, die mit der späteren tatsächlichen Nutzung der Stellplatzanlage voraussichtlich nicht erreicht werden, zugrunde gelegt. Hinsichtlich des Mischgebietes kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Für die nächstgelegene Bebauung gilt dies unter der Voraussetzung, dass die Stellplatzanlage zur Straße „Am Mühlenteich“ durch eine Lärmschutzanlage von 3m Höhe abgeschirmt wird. Die Höhe errechnet sich vom Niveau der Stellplatzanlage. Das Gutachten sagt aus, dass die Lärmschutzanlage entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze von der Leveringhäuser Straße bis zur geplanten Ein- und Ausfahrt angelegt werden muss. Das Schalldämmmaß der Lärmschutzanlage muss mindestens 25 dB aufweisen. Die schalltechnische Untersuchung hat die Erschließungsvariante 3 (vgl. hierzu oben) mit zwei Zu- und Abfahrten zur Straße Am Mühlenteich und zur Leveringhäuser Straße betrachtet und zeigt die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans, insbesondere die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte, auf. Da der Bebauungsplan die Anlage einer zweiten Zu- und Abfahrt nicht zwingend festsetzen kann, ist der konkrete Nachweis der Verträglichkeit ansiedelnder Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Dies wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit dem Staatlichen Umweltamt Herten abgestimmt.

³ Nach der 18. BImSchV sind seltene Ereignisse Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Dies gilt unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen. Die schalltechnische Untersuchung sagt dazu aus: „Geht man davon aus, dass auf dem Sportplatz nicht mehr als 18 Heimspiele durchgeführt werden, so lässt sich die 18 Tage-Regel (seltenes Ereignis) der 18. BImSchV anwenden. Da die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten den Immissionsrichtwert um weniger als 10 dB überschreiten, gilt der Immissionsrichtwert per Definition als eingehalten.“

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen: gemäß §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird entlang der Straße am Mühlenteich im bezeichneten Bereich eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass in dieser Fläche eine mindestens 3m hohe Lärmschutzanlage mit einem Schalldämmmaß von 25 dB anzulegen ist.

Auch der Kundenverkehr auf der Straße „Am Mühlenteich“ wurde untersucht: „Durch den zu erwartenden Kundenverkehr auf der Straße Am Mühlenteich wird der Straßenverkehrslärm der Straße Am Mühlenteich nur unwesentlich erhöht, bleibt aber deutlich unter den vorgegebenen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV“.

Hinweise über Geruchsbelästigungen liegen nicht vor.

Elektromagnetische Felder

Quellen starker elektromagnetischer Strahlung sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kinderfreundlichkeit

Im Plangebiet werden Mischgebiet und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Wohnnutzung ist ausgeschlossen, so dass im Plangebiet keine Kinder wohnen werden. Es werden zudem keine vorhandenen Spielplätze beeinträchtigt. Die Bereitstellung von dezidierten Flächen für Kinderspielbereiche ist daher nicht notwendig.

11.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Gemäß §21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. §1a BauGB bestimmt, dass in der Abwägung die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen ist.

Es ist Ziel der Stadt Waltrop, den Eingriff möglichst vollständig im Plangebiet auszugleichen. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan wurde erarbeitet und in den Bebauungsplan durch Festsetzungen übernommen (s.o.).

Es entsteht innerhalb des Plangebiets ein Defizit von 4.129 Punkten. Der Eingriff kann somit zu knapp 92% im Plangebiet ausgeglichen werden.

Zusätzlich wird seitens der Stadt Waltrop eine externe Ausgleichsmaßnahme auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche durchgeführt. Es handelt sich dabei um die Aufwertung einer städtischen Fläche südlich der Borker Straße: Flur 11, Flurstück 490. Die bisherige Ackerfläche hat einen Wertfaktor von 1. Diese bisherige Nutzung wird – im Einklang mit dort bereits bestehenden Aufwertungsmaßnahmen - zu einer Obstwiese aufgewertet. Diesem neu anzulegenden Biotoptyp wird der Mittelwert 5 angerechnet. Es ergibt sich eine Differenz von vier Wertpunkten. Durch die Division des anzustrebenden Kompensationswertes von 4.128,58 Punkten durch den Wertfaktor 4 der Kompensationsmaßnahme ergibt sich der Flächenwert der Kompensationsmaßnahme von 1.032 m². Gem. §1a BauGB können anstelle von Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Dies erfolgt hier durch eine Selbstbindung der Stadt Waltrop in Form eines Ratsbeschlusses gemeinsam mit dem Sat-

zungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 56. Der Ausgleich ist somit zu 100% sichergestellt.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Ist-Zustand)				
1	2	3	4	5
lfd. Nr.	Biototyp entspr. Biotopwertliste	Fläche (m²)	Wert- faktor/Grund- wert	Gesamtwert (Sp.3 x Sp.4)
1	Rasenfläche / Intensivrasen	11948,98	1	11948,98
2	Sportanlage	17866,64	0,2	3573,33
3	versiegelte Fläche (asphaltierter Weg)	1512,62	0	0
4	versiegelte Fläche (Vorfläche)	237,28	0	0
5	versiegelte Fläche (Gebäude, Vereinshaus,	762,62	-0,75	-571,97
6	Zier-/Nutzgarten, strukturarm	758,26	2	1516,52
7	Hecke, Gebüsche, Feldgehölze (Höhe: < 2m)	139,46	5	697,3
8	Baumreihen/Gehölzstreifen (Pappelreihe) standortfremd, 1 Punkt Abzug	1312,93	6	7877,58
9	Grünfläche, strukturarm	694,27	5	3471,35
10	Ziersträucher, einheim. Laubgehölze < 70%	81,84	5	409,2
11	versiegelte Fläche (Straße, Parkbereich, Fußweg)	5781,88	0	0
12	Grünflächen (Pflanzbereiche im Parkbereich)	340,58	2	681,16
s. Symbol	Einzelbaumbestand (standortheimisch)	2813,15	7	19692,05
s. Symbol	Einzelbaumbestand (gebietsfremd 1 Punkt Abzug)	313,38	6	1880,28
Gesamtflächenwert A (Summe Sp. 5)				51175,78
Summe (ohne Einzelbaumbestand)		41437,36		

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes				
1	2	3	4	5
lfd. Nr.	Biototyp entspr. Biotopwertliste	Fläche (m²)	Wert- faktor/Grund- wert	Gesamtwert (Sp.3 x Sp.4)
1	Rasenfläche / Intensivrasen	7329,36	1	7329,36
2	Sportanlage	15189,93	0,2	3037,99
3	versiegelte Fläche (asphaltierter Weg)	1898,64	0	0
4	versiegelte Fläche (Vorfläche)	186,72	0	0
5	versiegelte Fläche (Kasse, Stromkasten)	4,29	-0,5	-2,15
6	Zier-/Nutzgarten, strukturarm	713,03	2	1426,06
7	Hecke, Gebüsche, Feldgehölze (Höhe: < 2m)	24,15	5	120,75
8	Baumreihen/Gehölzstreifen (Pappelreihe), standortfremd, 1 Punkt Abzug	571,20	6	3427,20
9	Grünfläche, strukturarm	100,22	5	501,10
10	Ziersträucher, einheim. Laubgehölze < 70%	81,84	5	409,20
11	versiegelte Fläche (Straße, Parkbereich)	5016,71	0	0
12	Grünflächen (Pflanzbereiche im Parkbereich)	253,11	2	506,22
13	Baubereiche (EH-Baukörper, Sanitärbereich, Wohngebäude)	2209,36	-0,75	-1657,02
14	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers z.T. baumbestanden (Mischgebiet)	4681,77	0,3	1404,53
15	Bepflanzung entlang Lärmschutzanlage	134,73	1	134,73

A	Kompensation (Anpflanzung Hecke, bis 0,80 cm hoch)	206,57	3	619,71
B	Kompensation (Anpflanzung Streuobstwiese)	614,87	3	1844,61
C	Kompensation (Anpflanzung Hecke, standortheimsich, strukturreich mit Überhälter)	721,38	3	2164,14
D	Kompensation (Anpflanzung Hecke; standortheimsich)	172,00	3	516
E	Kompensation (Gebüschanpflanzung bis 1,50m, standortheimisch)	630,49	3	1891,47
F	Kompensation (Anpflanzung Baumgruppe / Strauchanpflanzung im Untergrund, standortheimisch)	116,99	3	350,97
G	Kompensation (Anpflanzung Einzelbäume, standortheimisch, 29 Buchen a 20 m² Traufbereich)	580,00	2,5	1450
s. Symbol	Einzelbaumbestand (standortheimisch)	2813,15	7	19692,05
s. Symbol	Einzelbaumbestand (gebietsfremd 1 Punkt Abzug)	313,38	6	1880,28
Gesamtflächenwert A (Summe Sp. 5)				47047,20
Summe (ohne Einzelbaumbestand)		41437,36		

Bilanz: -4128,58
in % -8,07

11.3 Boden

Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Versiegelung

Das Bebauungsplangebiet ist bisher weitgehend unversiegelt, aber dennoch durch das Hirschkampstadion und seine Anlagen genutzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen das Gebot des §1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, ebenso wie die besondere landschaftliche Situation des Plangebiets. Deshalb wird im festgesetzten Mischgebiet eine dem Höchstmaß des §17 BauNVO entsprechende Grundflächenzahl festgesetzt.

Altlasten

Hinweise über Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 56 liegen bislang nicht vor.

Ein Hinweis zum Verfahren bei Auffinden von Kontaminationen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.4 Niederschlagswasser

§51a Landeswassergesetz NRW (LWG) stellt Anforderungen an die Bauleitplanung, die im Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß §51a des Landeswassergesetzes“ konkretisiert werden:

„§51a Abs.2 LWG regelt den gesetzlichen Übergang der Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser von der Gemeinde auf den Nutzungsberechtigten des Grundstücks. Entscheidend für den Übergang der Abwasserbeseitigungspflicht sind neben den konkreten fachlichen Möglichkeiten die planerischen Aussagen (Bauleitplanung, Entwässerungsplanung) sowie die satzungsrechtlichen Festlegungen nach §51a Abs.3 LWG, die von der Gemeinde getroffen worden sind. Sieht die Gemeinde nach Maßgabe des §51a Abs.1 LWG die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung vor, ist eine private Beseitigung nur nach Maßgabe des Satzungsrechtes möglich“⁴.

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist §51a LWG eine „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von §6 Abs.2 BauGB, die nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegt und somit zu beachten ist. Die Umsetzung der neuen gesetzlichen Rechtsvorschrift des §51a LWG erfordert frühzeitige Planungsaussagen der Gemeinden zur Niederschlagswasserbeseitigung der Baugebiete“⁵.

Ziel der Stadt Waltrop ist die weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet. Eine Versickerungsuntersuchung ist durch die Ingenieurgesellschaft Mull und Partner erarbeitet worden. Diese Untersuchung stuft den Boden als versickerungsfähig ein. Basierend auf einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Wasser-

4 Niederschlagswasserbeseitigung gemäß §51a des Landeswassergesetzes. Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW, 1998. Abschnitt 2.3

5 Niederschlagswasserbeseitigung gemäß §51a des Landeswassergesetzes. Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW, 1998. Abschnitt 5.1

behörde des Kreises Recklinghausen wurde das folgende Versickerungskonzept aufgestellt:

„Das im Bereich des Sportplatzes anfallende Niederschlagswasser kann gemäß ATV A 138 als unbedenklich eingestuft werden. Dementsprechend ist für diesen Bereich die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer über Rigolen vorgesehen.

Im Bereich des Lidl-Lebensmittelmarktes sollen etwa 1.500 m² Dachfläche und 6.000 m² Verkehrsfläche an ein Versickerungssystem angeschlossen werden. Die an den 1.500 m² Dachfläche anfallenden Niederschlagswässer können ebenfalls als unbedenklich eingestuft und über eine Rigole versickert werden. Da die Parkplätze und Verkehrsflächen von Lebensmittelmärkten als stark frequentierte Verkehrsflächen eingestuft werden, stuft das Arbeitsblatt ATV A 138 diese Regenwässer als „nicht unbedenklich“ ein. Die Niederschlagswässer der Verkehrs-/Parkflächen sollten dementsprechend zum Schutz des Grundwassers über eine belebte Bodenzone (Mulde) oder vergleichbares versickert werden.

Hierfür müssten etwa 500 m² Mulden mit einem k_f -Wert von 10^{-4} m/s auf dem Gelände verteilt werden. Auf Grund des Grundstückszuschnitts, der Böschungsneigung zu den umgebenden Straßen, den zum Blendschutz und zum Schallschutz notwendigen Maßnahmen, den geforderten Baumpflanzungen und der zur Belieferung des Lebensmittelmarktes notwendigen Fahrspreibreiten können 500 m² Versickerungsmulde auf dem Gelände nicht realisiert werden. Im Zuge der detaillierteren Planung wird versucht, soviel Fläche wie möglich für eine Versickerung über Mulden zur Verfügung zu stellen. Dementsprechend soll ein Teil des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über diese Mulden versickert werden. Die verbleibende Fläche wird an Rigolen angeschlossen, denen ein entsprechendes Filtersystem vorgeschaltet ist. Die Ausführung der Versickerungsanlage ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen“.

Somit ist die Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet möglich. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Beseitigungspflicht von Niederschlagswasser gem. §51a Landeswassergesetz eingefügt.

Bislang ist die Drainage der bestehenden Sportanlage an die Mischwasserkanalisation der Stadt Waltrop angeschlossen. Durch die Planung entsteht somit hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem status quo.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass im festgesetzten Mischgebiet (MI) die Anrechnung der Flächen der in §19 Abs.4 Nr.1 – 3 BauNVO genannten Anlagen (z.B. Stellplätze und Zufahrten) auf die Grundflächenzahl nach ihrem jeweiligen Versiegelungsgrad erfolgt. Dieser Versiegelungsgrad wird durch den Abflussbeiwert, d.h. die Aufnahmefähigkeit der Fläche von Wasser bzw. Niederschlagswasser, gekennzeichnet. Beträgt beispielsweise der Abflussbeiwert 0,4, so ist eine Anrechnung von 40% der Anlagenfläche auf die Grundflächenzahl vorzunehmen. Mit dieser Festsetzung soll ein Anreiz zur Ausführung der bezeichneten Anlagen mit versickerungsfähigen Materialien gegeben werden.

Aufgestellt im Februar 2006

Büro bms Stadtplanung, Bochum
Stadt Waltrop, Stadtplanung

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 28.12.2005 bis einschließlich 27.01.2006 öffentlich ausgelegen. Der Rat der Stadt Waltrop hat die Begründung in seiner Sitzung am 30.03.2006 beschlossen.

Gez.

(Scheiba)
Dipl.-Ing.