

Stadt Waltrop

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61



»Nahversorgungsmarkt Waltrop-Ost«

Begründung



Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Anlass für die Einleitung/Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 4 |
| 1.1 Vorhaben und Anlass der Planung | |
| 1.2 Einzelhandelsituation | |
| 1.3 Abwägung besonders nutzungsrelevanter Belange | |
| 1.4 Planverfahren | |
| 2. Bestandssituation | 6 |
| 2.1 Einordnung im Stadtgefüge | |
| 2.2 Plangebiet | |
| 2.3 Angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur | |
| 2.4 Verkehrliche Einbindung | |
| 3. Formelle und informelle Planungen/Situation | 9 |
| 3.1 Gebietsentwicklungsplan | |
| 3.2 Landschaftsplan | |
| 3.3 Flächennutzungsplan | |
| 3.4 Bauungspläne | |
| 3.5 Planungsrechtliche Beurteilung der Nachbargrundstücke | |
| 3.6 Einzelhandelsuntersuchung / GMA-Konzept | |
| 4. Städtebaulicher Entwurf | 13 |
| 4.1 Städtebauliche Planungsziele | |
| 4.2 Städtebauliches Konzept | |
| 4.3 Erschließungs- und Stellplatzkonzept | |
| 4.4 Anlieferungskonzept | |
| 4.5 Fuß- und Radwegeverbindungen | |
| 4.6 Grün- und Freiflächenkonzept | |
| 4.7 Verlegung der unterirdischen Gasleitungstrasse | |
| 5. Festsetzungen | 16 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung | |
| 5.3 Liefer- und Kundenverkehre | |
| 5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche | |
| 5.5 Stellplätze und Garagen | |
| 5.6 Pflanz-/Erhaltungsgebote | |
| 5.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen | |
| 5.8 Gestalterische Festsetzungen | |
| 6. Begleitende Untersuchungen und Planungen | 20 |
| 6.1 Schalltechnische Untersuchung | |
| 6.2 Verkehrstechnische Stellungnahme | |
| 6.3 Bodenuntersuchung | |
| 6.4 Kampfmittel | |
| 6.5 Altlasten | |

| | |
|---|-----------|
| 7. Umweltbelange | 24 |
| 7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht | |
| 7.2 Eingriff in Natur und Landschaft | |
| 7.3 Geschützte Bäume gemäß Baumschutzsatzung | |
| 7.4 Wald gemäß Bundeswaldgesetz (BWaldG)/Landesforstgesetz (LFoG) | |
| 8. Kennzeichnungen und Hinweise | 28 |
| 8.1 Bergbau | |
| 8.2 Erdgasleitung | |
| 8.3 Telekommunikationslinien | |
| 8.4 Bodendenkmäler | |
| 9. Ver- und Entsorgung / Realisierung | 30 |
| 9.1 Versorgung / Schmutzwasserentsorgung | |
| 9.2 Niederschlagswasserentsorgung | |
| 9.3 Bodenordnung | |
| 9.4 Durchführungsvertrag / Kosten | |
| 10. Städtebauliche Zahlenwerte | 31 |

Anlagen

- **Vorhaben- und Erschließungsplan**, Post • Welters, Dortmund, März 2007
- **Lärmschutztechnische Untersuchung**, IGS, Kaarst, Februar 2007
- **Verkehrstechnische Stellungnahme** zum zukünftigen Verkehrsablauf, IGS, Kaarst, Februar 2007
- **Verkehrstechnische Stellungnahme** zur Möglichkeit der Erschließung des Plus-Marktes über die Dortmunder Straße, IGS, Kaarst, März 2007
- **Verkehrstechnische Stellungnahme** zum Verkehrsablauf am Knotenpunkt Dortmunder Straße/Riphausstraße/Velsenstraße, IGS, Kaarst, April 2007
- **Verkehrstechnische Stellungnahme** zur Ergänzung des Erschließungskonzeptes durch eine zusätzliche Zufahrt an der Dortmunder Straße, IGS, Kaarst, April 2007
- Bericht über die Durchführung von **Untergrunduntersuchungen** sowie **Baugrund- und Gründungsgutachten**, UTC, Bottrop, Januar 2007
- **Karte Baumkataster** mit zugehöriger Baumliste, Post • Welters, Dortmund, März 2007
- **Karte Waldbestand/Waldverlust**, Post • Welters, Dortmund, März 2007

1. Anlass für die Einleitung / Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Vorhaben und Anlass der Planung

Anlass der Planung ist das von der WVA Geschäftsführung und Baubetreuung GmbH, Greven, beantragte Ansiedlungsprojekt eines Lebensmitteldiscounters auf dem unbebauten Eckgrundstück Dortmundener Straße/Velsenstraße. Das Grundstück wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt. Als Mieter und Marktbetreiber ist die Firma Plus vorgesehen. Die Handelskette betreibt derzeit eine verhältnismäßig kleine Filiale mit ca. 400 qm Verkaufsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Dortmundener Straße 132. Aufgrund der mangelnden Konkurrenzfähigkeit von Lebensmitteldiscountern dieser Größenordnung in der heutigen Marktsituation und den beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten beabsichtigt die Handelskette die bestehende Fläche aufzugeben und den Standort an eine besser geeignete Stelle zu verlagern. Das genannte benachbarte unbebaute Eckgrundstück genügt dagegen auch künftigen Flächenansprüchen eines Lebensmitteldiscounters.

Im Rahmen des Stadtmarketingprozesses wurde im Frühjahr 2003 im Auftrag der Stadt ein GMA-Konzept für einen einzelhandelsbezogenen Handlungsplan für die Innenstadt Waltrop erarbeitet. In dem Untersuchungsbericht wird das Plangebiet aus nutzungsstruktureller und städtebaulicher Sicht als bevorzugt geeigneter Standort für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung zur Stabilisierung des Nahversorgungszentrums Waltrop-Ost empfohlen.

Unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung ist beabsichtigt, die unbebaute Grundstücksfläche Dortmundener Straße/Velsenstraße zu einem Standort für Einzelhandelsnutzung zu entwickeln. Die geplante städtebauliche Nachverdichtung durch einen Lebensmittelmarkt soll entsprechend den stadtentwicklungspolitischen Zielen und im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dem Erhalt, der Stabilisierung und der Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Waltrop-Ost dienen. Gleichzeitig wird einer für die Stadtentwicklung ungünstigen Dezentralisierung bzw. Verlagerung solcher Flächen an den Siedlungsrand entgegengewirkt.

Um eine qualifizierte Auswahl an geeigneten Nutzungs- und Gestaltungskonzepten für die politische Entscheidungsfindung zu erhalten, wird in der Einzelhandelsuntersuchung u. a. die Durchführung eines Investoren-Auswahlverfahrens empfohlen. Vor diesem Hintergrund wurde 2006 eine öffentliche Ausschreibung der städtischen Fläche Dortmundener Straße/Velsenstraße durchgeführt, um einen Vorhabenträger mit realisierungsfähigem und städtebaulich-funktional integriertem Nutzungskonzept zu ermitteln. Im Rahmen und Anschluss dieses Verfahrens wurde das vorliegende Vorhaben vom Rat der Stadt ausgewählt.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist das erforderliche Planungsrecht zu schaffen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 »Nahversorgungsmarkt Waltrop-Ost« werden die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens geschaffen.

1.2 Einzelhandelsituation

Im Nebenzentrum Waltrop-Ost sind entlang der Dortmunder Straße drei größere Lebensmittelmärkte angeordnet: ein Discounter (Aldi) und ein Vollsortimenter (Rewe) im Einmündungsbereich Industriestraße sowie ein kleinerer Discounter (Plus) an der Kreuzung Dortmunder Straße/Riphausstraße/Velsenstraße. Letzterer soll jedoch kurzfristig verlagert werden. Darüber hinaus existieren im Nebenzentrum Waltrop-Ost entlang der Dortmunder Straße zahlreiche kleinstrukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

Dem Bereich des Nebenzentrums Waltrop-Ost sei nach Aussagen der Einzelhandelsuntersuchung aufgrund seiner siedlungsstrukturellen Randlage und der eingeschränkten Angebotsvielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz grundsätzlich nur begrenzte Entwicklungschancen beizumessen. Dies gelte unter der Prämisse, dass der sich abzeichnende Trend einer stärkeren Dienstleistungsorientierung voraussichtlich fortsetzen wird und kurz- und mittelfristig keine Möglichkeit bestehe, einen zusätzlichen Frequenzbringer funktional in das Nebenzentrum zu integrieren.

Die Handelskette Plus beabsichtigt, im Rahmen der Verlagerung des Marktstandortes Dortmunder Straße 132 die Verkaufsfläche von derzeit ca. 400 qm auf heute übliche ca. 775 qm zu erhöhen – zzgl. ca. 25 qm für eine Bäckereifiliale und verbunden mit einem nutzungstypischen Parkplatzangebot von ca. 80 ebenerdigen Stellplätzen.

1.3 Abwägung besonders nutzungsrelevanter Belange

Bei dem beabsichtigten Vorhaben stehen dem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen bzw. zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen die Belange von Natur und Landschaft gegenüber.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht besteht durch das geplante Vorhaben die Chance, den Standort Waltrop-Ost als Nahversorgungszentrum kurz- und mittelfristig zu stabilisieren, weiterzuentwickeln und einen »Trading-down«-Prozess zu vermeiden. Für den Standort im Kreuzungsbereich Dortmunder Straße/Riphausstraße/Velsenstraße spricht die besonders zentrale und verkehrsgünstige Lage im Herzen des Nebenzentrums sowie die unmittelbare Nachbarschaft des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes (Synergieeffekte). Demgegenüber stehen Belange von Natur und Landschaft, da eine Bebauung der heutigen öffentlichen Grünanlage einen Verlust mittel- bis hochwertiger Grün- und Freiflächen zur Folge hat, die zur Naherholung genutzt werden.

In Abwägung der oben genannten entgegenstehenden Belange wird der Grundstücksentwicklung Vorrang eingeräumt, da

- aus Sicht der Stadtentwicklung die Erhaltung, Stabilisierung und Belebung des Nahversorgungsstandortes Waltrop-Ost dringend erforderlich ist,
- der Kreuzungsbereich Dortmunder Straße/Riphausstraße/Velsenstraße durch das Vorhaben städtebaulich-räumlich angemessen arrondiert werden kann,
- eine zusätzliche Einzelhandelsentwicklung an dieser besonders zentralen Stelle als »Frequenzbringer« die beste Belebung des Nahversorgungsstandortes verspricht,
- es sich bei dem Eingriff in den Grün- und Freiraum um einen – in Anbetracht des sich anschließenden großflächigen Naherholungsbereiches »Zechenwald« – verhältnismäßig untergeordneten Eingriff handelt,

- die Zugangsfunktion zum Zechenwald auch nach Realisierung des Vorhabens erhalten bleibt.

1.4 Planverfahren

Mit Teilnahme am Ausschreibungsverfahren verpflichtete sich die WVA Geschäftsführung und Baubetreuung GmbH, Greven, sämtliche Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übernehmen. Aufgrund des Zuschlags der Stadt Waltrop für das Angebot der WVA ist somit faktisch dies als Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach §12 BauGB zu werten.

Bei dem vorgelegten Ansiedlungsprojekt handelt es sich um die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes im östlichen Nebenzentrum der Waltroper Kernstadt unmittelbar am Treffpunkt zweier Landesstraßen. Städtebauliches Planungsziel ist hierbei u.a. die Nachverdichtung und bauliche Arrondierung eines bisher unbebauten und als öffentliche Grünfläche genutzten Bereiches im Sinne der Innenentwicklung. Aus diesem Grunde soll das Planverfahren nach dem § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die für die Bebauungsaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen werden bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eingehalten:

- Die Festsetzung der zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO umfasst weniger als 20.000 qm.
- Es wird durch diesen Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

2. Bestandssituation

2.1 Einordnung im Stadtgefüge

Das Plangebiet (=Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) liegt im östlichen Nebenzentrum der Waltroper Kernstadt in ca. 1.000 m Entfernung zur Innenstadt (Fußgängerzone) und unmittelbar an der Dortmunder Straße. Die Dortmunder Straße (L 511) ist Teil der verkehrlichen Hauptachse in Ost-West-Richtung durch den Waltroper Stadtkern. Westlich des Plangebietes zweigt mit der Riphausstraße eine weitere Ausfallstraße nach Norden ab. Das Plangebiet befindet sich somit sowohl in zentraler Lage als auch am Treffpunkt überörtlicher Verkehrswege, welcher im Stadtgefüge den Übergangsbereich zwischen dem dichter bebauten Innenstadtkern und dem stärker aufgelockerten östlichen Siedlungsrandbereich markiert.

Südöstlich des Plangebietes schließt sich die Fläche der ehemaligen Zeche Waltrop an. Hier befindet sich heute eine große zusammenhängende Waldfläche (Zechenwald), die stark zur Naherholung frequentiert wird, sowie der Gewerbepark Zeche Waltrop. Südwestlich des

Plangebietes schließen sich ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche an. Nördlich der Dortmunder Straße befinden sich ebenfalls überwiegend Wohnsiedlungsbereiche.

Die Bebauung unmittelbar an der Dortmunder Straße wird überwiegend gemischt genutzt. Vorherrschend sind hier Wohn- und Geschäftshäuser zu finden. Dabei erhöht sich tendenziell mit zunehmender Nähe zur Innenstadt auch die bauliche Dichte.

2.2 Plangebiet

Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.830 qm und liegt innerhalb der Gemarkung Waltrop, Flur 43, im nordwestlichen Teilbereich des Flurstückes 156. Das Plangebiet wird im Westen von der Velsenstraße und im Süden von der nördlich Grenze der Flurstücke 1062 und 1063 begrenzt. Die nördliche Grenze des Plangebietes verläuft im östlichen Abschnitt in einem Abstand von 7,5 m parallel zur Dortmunder Straße. Die östliche Grenze verläuft im südlichen Teilbereich in einem Abstand von 13,5 m parallel zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 112 und wird im nördlichen Teilbereich um 17,5 m parallel nach Osten – und damit westlich der beiden bestehenden großen Kastanien – versetzt. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit als öffentliche Grünanlage für die Naherholung genutzt. Die Fläche ist überwiegend mit Rasen angelegt. Vier Fuß- und Radwege durchqueren die Fläche: Im Norden eine Wegeverbindung parallel zur Dortmunder Straße, im Osten eine Wegeverbindung von der Dortmunder Straße zum südlich angrenzenden Zechenwald, im Süden eine Wegeverbindung zwischen der Velsenstraße und dem vorgenannten Weg zum Zechenwald. Der vierte Weg verläuft quer durch das Plangebiet und verbindet den nordwestlichen Gebietszugang direkt mit dem Eingangsbereich in den Zechenwald.

Zur Dortmunder Straße sowie zur Velsenstraße ist das Plangebiet jeweils durch eine ca. 7 m breite wallartige Aufschüttung abgeschirmt, die mit Gehölzen bepflanzt ist. Im Osten bilden die Ausläufer des Zechenwaldes die räumliche Grenze. Im Süden erfolgt die räumliche Eingrenzung durch eine Heckeneinfriedung auf dem angrenzenden privaten Grundstück.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein kleiner Spielplatz, im Westen das Denkmal »Seilscheibe«.

Die südliche und östliche Wegeverbindung wird von Einzelbäumen und Baumgruppen gesäumt. Ebenfalls wird der Spielplatz durch eine Baumgruppe dreiseitig eingefasst. Zwei markante große Kastanien mit einem Stammdurchmesser von 80 und mehr Zentimeter befinden sich unmittelbar angrenzend nordöstlich des Plangebietes.

Im östlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes verläuft unterirdisch eine Erdgashochdruckleitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen von je 2 m. Entlang der südlichen Plangebietesgrenze ist ein Mittelspannungskabel verlegt. Für die Unterhaltung beider Leitungen ist die Firma RWE Westfalen-Weser-Ems AG zuständig.

2.3 Angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur

Bestehende Bauungsstruktur

Das Plangebiet bildet die südöstliche Begrenzung der Kreuzung Dortmunder Straße/Riphausstraße bzw. Velsenstraße. Westlich dieser Kreuzung wird die Dortmunder Straße durch eine dichte, geschlossene und überwiegend 2-3-geschossige Straßenrandbebauung gesäumt. Östlich der Kreuzung ist die Bauungsstruktur deutlich aufgelockert und wird stellenweise durch größere Freiflächen unterbrochen. Die Kreuzung bildet somit die Trennlinie zwischen der innerstädtisch-verdichteten und der vorstädtisch-aufgelockerten Bauungsstruktur.

Die nordwestliche Begrenzung der Kreuzung wird durch ein 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus städtebaulich betont. Auf der südlichen Seite und damit westlich des Plangebietes bildet ein 7-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus eine städtebauliche Dominante. Beide Gebäude bilden somit eine Art städtebauliche Torsituation zur Innenstadt. Nordöstlich der Kreuzung und damit nördlich des Plangebietes befindet sich die Marienkirche mit angegliedertem Wohngebäude. Das Kirchengebäude ist gegenüber der Bauflucht entlang der Dortmunder Straße zurückgesetzt. Die hierdurch entstandene Vorzone zur Dortmunder Straße ist gärtnerisch gestaltet.

Südlich und südwestlich des Plangebietes schließt sich entlang der Velsenstraße eine Wohnbebauung an, überwiegend in Form von 1- bis 2-geschossigen Reihen- und Doppelhäusern. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine »kopfhohe« Hecken- einfriedung auf dem angrenzenden Privatgrundstück.

Bestehende Nutzungsstruktur

Westlich der Kreuzung Dortmunder Straße/Riphausstraße bzw. Velsenstraße ist beidseitig entlang der Dortmunder Straße eine heterogene Nutzungsstruktur vorzufinden. Ähnlich ist die Situation östlich der Kreuzung an der Nordseite der Dortmunder Straße. Ortstypisch sind hier Gebäude, in deren jeweiligen Erdgeschossen sich Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsläden bzw. Handwerksbetriebe befinden und deren Obergeschosse meist dem Wohnen dienen. In den Gebäuden Dortmunder Straße 130 und 132 befinden sich in den oberen Geschossen auch Arztpraxen, eine Praxis für Physiotherapie und weitere gewerbliche Nutzungen. Insbesondere das Gebäude Dortmunder Straße 132 weist mit einem Plus-Markt Merkmale eines größeren Einzelhandelsladens auf. Gleiches gilt auch für das Gebäude Dortmunder Straße 130 mit dem kik-Discounter.

Östlich und südöstlich des Plangebietes schließt sich der Zechenwald an. Im Zechenwald eingebettet befinden sich südlich an der Dortmunder Straße einzelne Wohngebäude (z.B. das Doppelhaus Dortmunder Straße 140/142) sowie weiter östlich eine Seniorenwohnanlage in stark aufgelockert Bauweise.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt das Grundstück des Reihenendhauses Velsenstraße 5a. Im Eckbereich Velsenstraße/Taeglichsbeckstraße befindet sich das Wohnhaus Taeglichsbeckstraße 1, das dem Plangebiet unmittelbar gegenüber liegt und von dem Gebäude Dortmunder Straße 132 nur durch die schmale Taeglichsbeckstraße getrennt wird. Die Taeglichsbeckstraße dient zugleich auch als rückwärtige Zufahrt zum Anlieferungs- bereich der Einzelhandelsnutzungen an der Dortmunder Straße.

2.4 Verkehrliche Einbindung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Einmündung der klassifizierten Landesstraße L 809 in die L 511. Die L 511 (im Bereich des Plangebietes als Dortmunder Straße bezeichnet) bildet die verkehrliche Hauptachse in Ost-West-Richtung durch den Waltroper Stadtkern. Die L 511 führt im Osten weiter in Richtung Lünen/Dortmund, im Westen Richtung Oer-Erkenschwick/Recklinghausen. Vom Plangebiet nach Norden führt die L 809 (im Bereich des Plangebietes als Riphausstraße bezeichnet) in Richtung Selm. In Verlängerung der L 809 nach Süden dient die Velsenstraße als Wohnsammelstraße der Erschließung des südöstlichen Siedlungsrandes der Waltroper Kernstadt. Die Velsenstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen, verbunden mit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie z.B. Aufpflasterungen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich an der Dortmunder Straße der Bushaltpunkt »Riphausstraße« der Linie 284. Entlang der Dortmunder Straße verbindet diese Buslinie das Plangebiet wochentags im 30-Minuten-Takt einerseits mit dem Waltroper Zentrum (Fußgängerzone) und andererseits mit dem Ortskern von Lünen-Brambauer. In Lünen-Brambauer bestehen Umsteigemöglichkeiten in die U 49 in Richtung Dortmund. Für das Plangebiet besteht somit eine vergleichsweise gute ÖPNV-Anbindung.

3. Formelle und informelle Planungen/Situation

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) der Bezirksregierung Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, wird der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Östlich angrenzend wird der Zechenwald als Waldbereich dargestellt.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt, die den nordwestlichen Abschluss einer größeren zusammenhängenden Grün- und Waldfläche bildet. Östlich des Plangebietes verläuft darüber hinaus die Grenze der Verbandsgrünfläche Nr. 173 des Regionalverbandes Ruhr (RVR), zu welcher der östlich angrenzende Zechenwald gehört.

Nördlich des Plangebietes ist die Dortmunder Straße als sonstige örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Bereich der Marienkirche auf der nördlichen Seite der Dortmunder Straße ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Der westlich an

das Plangebiet angrenzende Bereich an der Dortmunder Straße ist als gemischte Baufläche dargestellt. Südwestlich und südlich grenzt eine Wohnbaufläche an das Plangebiet.

Die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weichen von der Darstellung einer Grünfläche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt. Bei der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzungsart »Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe« handelt es sich um eine mischgebietsverträgliche bzw. -typische Nutzung. Somit ist die Planung im Sinne einer geringfügigen räumlichen Erweiterung der im Flächennutzungsplan angrenzend dargestellten gemischten Baufläche zu sehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung dem Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anzupassen.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil des seit 1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 »Zechenwald«. Der Bereich des Plangebietes sowie der östlich angrenzende Bereich sind hier als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus ist die Trassenführung der Erdgas-hochdruckleitung (Nennweite der Leitung DN 150) als Versorgungsleitung festgesetzt.

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 »Nahversorgungsmarkt Waltrop-Ost« werden alle früheren im Plangebiet getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen aufgehoben.

Mit Ausnahme des genannten Bebauungsplanes Nr. 14 »Zechenwald« gibt es für die Flächen angrenzend an das Plangebiet keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

3.5 Planungsrechtliche Beurteilung der Nachbargrundstücke

Im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte mit Schreiben vom 9. März 2007 eine planungsrechtliche Beurteilung der Nachbarbebauung durch die Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen, Köln. Die Beurteilung sollte als Grundlage für die lärmschutztechnische Untersuchung dienen. Detailliert beurteilt wurden vor diesem Hintergrund die lärmschutztechnisch relevanten Gebäude Dortmunder Straße 132, 140 sowie Taeglichsbeckstraße 1.

Als Grundlage für die planungsrechtliche Einstufung von Grundstücken im Innenbereich ist der § 34 Abs. 1 und 2 BauGB sinngemäß anzuwenden. Die Kanzlei kommt zu dem Ergebnis, dass die Nutzungen entlang der Dortmunder Straße die klassische Struktur einer Gemengelage aufweisen. Flächenverhältnisse und die Intensität der Nutzungen entsprechen einer mischgebietstypischen Nutzung, also einem etwaigen quantitativen und qualitativen Gleichgewicht von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerblichen Nutzungen. Insbesondere das Gebäude Dortmunder Straße 132 mit dem Plus-Discounter im Erdgeschoss, der aufgrund seiner Größenordnung nicht zu den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zählen dürfte, ist somit im Sinne eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO einzustufen.

Das Grundstück Taeglichsbeckstraße 1 kann dem Bereich Dortmunder Straße nicht mehr unmittelbar zugeordnet werden. Angesichts der geringen Breite der Taeglichsbeckstraße,

der einer planungsrechtlich trennenden Wirkung nicht zukommt, und damit einer räumlichen Nähe zum Bereich Dortmunder Straße kann das betreffende Grundstück jedoch nicht völlig losgelöst von der Nutzungsprägung des Bereiches an der Dortmunder Straße gesehen werden. Zwar befindet sich das Grundstück Taeglichsbeckstraße 1 offensichtlich in einem engen Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung und dürfte daher nicht mehr als mischgebietstypisch angesehen werden. Angesichts der fehlenden trennenden Wirkung der Taeglichsbeckstraße wird das Grundstück allerdings noch von der immissionssträchtigen Nutzung auf dem Grundstück Dortmunder Straße 132 geprägt. Dies lässt den Schluss zu, dass sich das Grundstück Taeglichsbeckstraße 1 ebenfalls in einer Gemengelage befindet, jedenfalls aber aufgrund der Vorbelastung durch die Nutzung auf dem Grundstück Dortmunder Straße 132 und wegen seiner Randlage nicht den Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes, sondern allenfalls eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO genießt.

Das Grundstück Dortmunder Straße 140 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14, der dort Öffentliche Grünfläche festsetzt. Nach den tatsächlichen Verhältnissen handelt es sich offensichtlich um eine Außenbereichslage, das Grundstück ist in einer größeren Grün- und Parkanlage eingebettet. Daher ist das Grundstück keiner Baugebietskategorie nach BauNVO zuzuordnen und wie eine Außenbereichslage im Sinne des § 35 BauGB anzusehen. Wohnnutzungen im Außenbereich sind weniger schutzbedürftig als Wohngebiete im Sinne der BauNVO, weil der Außenbereich grundsätzlich nicht für eine Bebauung bestimmt ist.

Für die Grundstücke südlich des Plangebietes erfolgte bereits im Vorfeld der planungsrechtlichen Beurteilung die Einstufung als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO.

3.6 Einzelhandelsuntersuchung/GMA-Konzept

Im Frühjahr 2003 begutachtete im Auftrag der Stadt das GMA-Büro Köln die Stadt Waltrop als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt. Im Rahmen des Stadtmarketingprozesses wurde ein GMA-Konzept für einen einzelhandelsbezogenen Handlungsplan für die Innenstadt erarbeitet. In dem Untersuchungsbericht vom Juni 2003 heißt es hier unter Ziffer 2 zum Entwicklungsbereich Waltrop-Ost:

»Aufgrund seiner siedlungsstrukturellen Randlage und der eingeschränkten Angebotsvielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sind dem Nahversorgungszentrum Waltrop-Ost grundsätzlich nur begrenzte Entwicklungschancen beizumessen. Diese Einschätzung gilt unter der Prämisse, dass der sich abzeichnende Trend einer stärkeren Dienstleistungsorientierung voraussichtlich fortsetzen wird und kurz- und mittelfristig keine Möglichkeit besteht, einen zusätzlichen Frequenzbringer funktional in das Nebenzentrum zu integrieren. Zur Stabilisierung des Nahversorgungszentrum Waltrop-Ost wird folgendes Entwicklungskonzept zur Diskussion gestellt:

- *Die künftige Einzelhandelsentwicklung des Nahversorgungszentrums Waltrop-Ost sollte sich nach gutachterlicher Einschätzung auf einen Bereich konzentrieren, der bereits gegenwärtig als Standort von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt ist. Zur Sicherstellung fußläufiger Verbundeffekte wird eine Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung auf den Kreuzungsbereich Dortmunder Straße/Riphausstraße/Velsenstraße empfohlen, um einer weiteren Dezentralisierung von Einzelhandelsnutzungen entgegenzuwirken.*
- *(...) Der im Bereich der Kreuzung Dortmunder Straße/Riphausstraße/Velsenstraße gelegene Geschäftsschwerpunkt bietet innerhalb der vorhandenen Baustruktur kaum noch*

Ansiedlungsmöglichkeiten zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes. Demgemäß wird zur Diskussion gestellt, in unmittelbarer Nachbarschaft des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes Ansiedlungsflächen für größere, moderne Betriebstypen des Einzelhandels bereitzustellen, um dem Nahversorgungszentrum neue Entwicklungsimpulse zu vermitteln. (...)«

Die Untersuchung schlägt für die Ansiedlung der oben beschriebenen Einzelhandelsflächen im Nahversorgungszentrum Waltrop-Ost zwei Standorte vor, die grundsätzlich als städtebaulich-funktional integriert eingeschätzt werden, »so dass im Falle einer großflächigen Einzelhandelsnutzung eine Geschäftsbelebung für die ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ausgelöst würde.«

Hierzu gehört zum einen der am westlichen Rand des Nebenzentrums gelegene Eckbereich Alte Dortmunder Straße/Berliner Straße, auf dem sich zurzeit ein Kfz-Handwerksbetrieb und ein Wohn-/Geschäftshaus befinden. Für die Eignung dieses Standortes für größere Einzelhandelsnutzungen sprechen laut Gutachter städtebauliche, verkehrliche und nutzungsstrukturelle Aspekte.

Bei dem zweiten Standort handelt es sich um den hier vorliegenden Kreuzungsbereich Dortmunder Straße/Riphausstraße/Velsenstraße. Auch für diesen Standort sprechen laut Gutachter städtebauliche, verkehrliche und nutzungsstrukturelle Aspekte, ergänzt um die besonders zentrale Lage. Diese Fläche bewertet das Gutachten folgendermaßen:

»Die Standorteignung des Plangebietes für großflächige Einzelhandelsnutzungen resultiert im Wesentlichen aus der günstigen Verkehrssituation des Kreuzungsbereichs und aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes des Nahversorgungszentrums Waltrop-Ost. Im Falle einer Einzelhandelsnutzung bestünden unmittelbare fußläufige Wechselwirkungen zu den kleinstrukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, so dass eine deutliche Belebung und Stärkung des Nebenzentrums zu erwarten wäre.«

Im Folgenden heißt es weiter: *»Durch eine städtebaulich angemessene Bebauung des Plangebietes an der Südostflanke des Kreuzungsbereichs würde demnach nicht nur Chancen für eine nutzungsstrukturelle Ergänzung des Nahversorgungszentrums eröffnet, sondern würde zugleich ein Beitrag zur städtebaulichen Arrondierung des Nebenzentrums geleistet.«*

In der abschließenden Empfehlung, wird insbesondere darauf hingewiesen, dass das vorgeschlagene städtebaulich begründete Ordnungsprinzip der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf der Kenntnis basiert, *»dass nur durch eine nach städtebaulichen Kriterien gesteuerten Einzelhandelsentwicklung die Erhaltung und Ergänzung innerstädtischer oder stadtteilbezogener Versorgungsstrukturen erreicht werden kann. Im Falle einer Freigabe der Ansiedlungsmöglichkeiten des großflächigen Einzelhandels besteht die Gefahr einer wirtschaftlichen Erosion der gewachsenen Innenstadt- und Stadtteilversorgungsstruktur, so dass die wirtschaftliche Vitalität und die soziale Integrationskraft der Versorgungszentren gefährdet würden.«*

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1 Städtebauliche Planungsziele

Übergeordnete und langfristige städtebauliche Planungsziele sind

- insgesamt die Sicherung des Nahversorgungszentrums durch Angliederung eines größeren, jedoch nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes als Kundenfrequenzbringer,
- die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bei der städtebaulichen Nachverdichtung und Arrondierung eines zentralen Siedlungsbereiches in Verbindung mit der Stabilisierung und Neuorganisation größerer Einzelhandelsflächen,
- die Berücksichtigung wichtiger Wegebeziehungen und der Zugangsfunktion in den angrenzenden Naherholungsbereich Zechenwald,
- der Erhalt des Freiraumcharakters zur Dortmunder Straße,
- die Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft in Abstimmung mit den Belangen eines optimierten Betriebsablaufes,
- ein ausreichendes Parkplatzangebot im Plangebiet,
- die behutsame städtebauliche Einbindung in den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum,
- die wohnumfeldverträgliche Integration der Planung,
- die Minimierung des Eingriffs in die Trassenführung der unterirdischen Gashochdruckleitung.

4.2 Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes unterhalb der Großflächigkeitsgrenze der Handelskette Plus (Discounter) sowie eines Backshops mit einer Grund- bzw. Geschossfläche von insgesamt unter 1.200 qm. Die Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf unter 800 qm. Der Baukörper beinhaltet neben den Verkaufsräumen u. a. auch Lagerflächen sowie Sozialräume für die Angestellten.

Entsprechend der östlich und nördlich benachbarten Bebauung rückt der Gebäudekörper deutlich von der Dortmunder Straße ab. Die Dortmunder Straße ist daher bis zur Kreuzung Riphhausstraße weiterhin durch »Grün« geprägt. Westlich der Kreuzung beginnt der innerstädtisch verdichtete Kernbereich Waltrops. Durch die Zurücknahme des Baukörpers wird die Übergangs- und Torsituation von der vorstädtisch-aufgelockerten zur innerstädtisch dichten Bebauungsstruktur städtebaulich betont. Der geplante Baukörper des Marktes bildet den räumlichen Abschluss des Plangebietes nach Süden und damit den Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung. Dem Baukörper zur Dortmunder Straße vorgelagert ist eine Stellplatzanlage für ca. 80 Pkw. Bei dem geplanten Markt handelt es sich um einen eingeschossiges Gebäude mit flach geneigtem Satteldach, das traufständig zur Dortmunder Straße steht. Die Anlieferung erfolgt über die Stellplatzanlage an der rückwärtigen, von der Zufahrt aus nicht einsehbaren östlichen Gebäudeseite.

4.3 Erschließungs- und Stellplatzkonzept

Die Kfz-Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Velsenstraße, ungefähr in Höhe der Einmündung der Taeglichsbeckstraße. Eine Zufahrt von der Dortmunder Straße ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht realisierbar. Bei der Dortmunder Straße

handelt es sich um eine klassifizierte Landesstraße, auf der das Prinzip des möglichst ungestörten Verkehrsflusses besondere Priorität besitzt. Eine Zufahrt auf das Plangebiet im unmittelbaren signalgeregelten Kreuzungsbereich würde trotz separater Linksabbiegerspur zu erheblichen Problemen im Verkehrsablauf führen und keine für die geplante Nutzung befriedigende Zufahrtsituation ermöglichen (vgl. auch Punkt 6.2).

Die Lage der ca. 10 m breiten Zufahrt ist auf die Standorte der bestehenden Bäume im Gehwegbereich der Velsenstraße abgestimmt und soll möglichst weit vom Einmündungsbereich in die Dortmunder Straße entfernt liegen, um hier eine ausreichende Rückstaulänge für Kfz zu ermöglichen.

Die Stellplätze sind alle in Senkrechtaufstellung in zusammenhängenden »Paketen« gegliedert bzw. entlang der Plangebietsgrenzen angeordnet. Durch die gewählte Anordnung soll die Erschließungsfläche und damit auch die versiegelte Fläche minimiert werden. Die ca. 7 m breiten Fahrgassen sind weitestgehend so ausgerichtet, dass eine gute Übersichtlichkeit vom Zufahrtsbereich aus gewährleistet ist und Suchverkehre vermindert werden. Die Fahrgasse in Höhe der Zufahrt ist als Haupterschließungsachse ausgebildet und etwas großzügiger als die übrigen Fahrgassen dimensioniert. Die Gestaltung der Stellplatzanlage berücksichtigt darüber hinaus die Standorte der beiden großen ortsprägenden Kastanien nordöstlich des Plangebietes, um diese erhalten zu können.

4.4 Anlieferungskonzept

Die Anlieferung erfolgt an der östlichen Gebäudeseite, so dass sie von der Velsenstraße bzw. von der Grundstückszufahrt aus nicht einsehbar ist. Die Anlieferungen erfolgen außerhalb der nächtlichen Ruhezeiten (22.00 bis 6.00 Uhr).

Die Zufahrt der Anlieferungs-Lkw's erfolgt über die zentrale Grundstückszufahrt. Um rückwärts zur Verladerrampe zu stoßen, ist es erforderlich, dass der Lkw im Bereich der Stellplatzanlage in zwei Zügen die Fahrtrichtung ändert. Die Fahrgassen sind hierfür entsprechend ausreichend dimensioniert.

4.5 Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Plangebiet wird derzeit als öffentliche Grünanlage genutzt, die von vier Fuß- und Radwegen durchquert wird. Hiervon sollen zwei Wegeverbindungen in geänderter Form bei der Neuplanung erhalten bleiben.

Zum einen handelt es sich um die in nord-südlicher Richtung verlaufende Wegeverbindung von der Dortmunder Straße zum Zechenwald. Da der Weg im Bereich des Plangebietes mit dem Gebäudekörper bzw. der Stellplatzanlage überplant wird, soll dieser hier um wenige Meter nach Osten in den Waldbereich zwischen dem Plangebiet und dem Flurstück 112 verlegt werden. Die weiterführende Detailplanung hierzu soll unabhängig von diesem Verfahren durch die Stadtverwaltung erfolgen. Es ist vorgesehen, so viele große Bäume wie möglich zu erhalten und den Weg – falls technische Gründe nicht entgegenstehen – zwischen den Bäumen flexibel und ggf. geschwungen hindurchzuführen. Bei der Planung der Übergangsbereiche zu den privaten Gartenflächen soll auf eine vor Einsicht schützende Gestaltung geachtet werden. Mit dem Erhalt dieser Wegeverbindung bleibt die Eingangsfunktion in den Zechenwald auch weiterhin bestehen.

Bei der zweiten zu erhaltenden Wegeverbindung handelt es sich um den Fuß- und Radweg parallel zur Dortmunder Straße, der beginnend vom Kreuzungsbereich Dortmunder Straße/Velsenstraße das Plangebiet im Norden quert und weiter Richtung Osten führt. Für diese Wegeverbindung soll keine gesonderte Trasse ausgebildet, stattdessen die nördliche Fahr-gasse der geplanten Stellplatzanlage mitbenutzt werden. Die Planung sieht außerdem die Schaffung entsprechender Zuwegungen auf das Grundstück vor, die auch außerhalb der Öffnungszeiten benutzt werden können. Gegenüber der heutigen Situation wird somit eine erhöhte Aufmerksamkeit von den das Plangebiet querenden Fußgängern verlangt. Da wenige Meter nördlich der Gehweg der Dortmunder Straße eine ähnliche Verbindungsfunktion aufweist, von keinem erhöhten Verkehr schutzbedürftiger Personengruppen auszugehen ist (kein ausgeprägter Schul-/Kindergartenweg o. ä.) und die reine Fuß-/Radwegeverbindung zum Zechenwald östlich des Plangebietes erhalten bleibt, wird die geplante Nutzungsüberlagerung als vertretbar angesehen.

Die übrigen Wege, die keine grundsätzlich eigenständigen Verbindungsfunktionen sondern eher ergänzenden Charakter besitzen, sollen entfallen. Dies betrifft insbesondere die heute bestehende Wegeverbindung entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Hier ist zukünftig eine Begrünung des Grundstückes geplant, um das Gebäude städtebaulich-gestalterisch besser in das wohnnutzungsgeprägte Umfeld zu integrieren. Darüber hinaus erscheint für Nutzer aus dem Wohngebiet südlich des Plangebietes die Verlängerung der Wegelänge in den Zechenwald um weniger als 100 m und die Querung der Parkplatzzufahrt als zumutbar.

4.6 Grün- und Freiflächenkonzept

Der im Bereich des Plangebietes liegende Teil der bestehenden öffentlichen Grünanlage wird vollständig überplant. In Anbetracht des Eingriffs in den Grün- und Freiraum wird die erforderliche Größe des Plangebietes und die damit einhergehende Versiegelung auf ein für den Betriebsablauf erforderliches Mindestmaß beschränkt und bei der Planung auf eine möglichst behutsame Integration in den verbleibenden angrenzenden Grün- und Freiraum geachtet.

Das Konzept sieht dementsprechend vor, dass der großkronige Baumbestand entlang der Dortmunder Straße bzw. der Velsenstraße erhalten bleibt, so dass dieser auch weiterhin straßenraumbegrenzend wirkt. Das Plangebiet rückt aus diesem Grunde ca. 7,5 m von der Dortmunder Straße zurück. Der verbleibende Grundstückstreifen mit dem Baumbestand zählt weiterhin zur öffentlichen Grünfläche und soll entsprechend gestaltet werden. Es ist jedoch beabsichtigt, zur besseren Einsicht auf das Plangebiet das Unterholz zu lichten. Um die Baumreihe im Gehwegbereich der Velsenstraße erhalten zu können, wird die Zufahrt auf das Plangebiet auf die Baumabstände abgestimmt.

Im Plangebiet selbst werden alle anderweitig nicht benötigten Flächen im Grundstücksrandbereich begrünt (Rasenfläche, Bodendecker, Sträucher u. ä.). Darüber hinaus sollen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze erfolgen.

Durch die Überplanung der Grünanlage entfallen der bestehende Spielplatz sowie das Denkmal Seilscheibe. Unter Berücksichtigung des städtischen Spielflächenkonzeptes sowie des aktuell herrschenden Bedarfes ist beabsichtigt, den Spielplatz an anderer Stelle neu zu errichten oder bestehende Einrichtungen entsprechend aufzuwerten. Das Denkmal Seil-

scheibe soll an anderer Stelle wieder errichtet werden. Geeignete neue Standorte sollen möglichst auch einen inhaltlichen Bezug aufweisen.

Die Planung beansprucht insbesondere durch die Verlegung der Hauptfußwegeverbindung östlich des Plangebietes geringfügig Flächen im Randbereich des Zechenwaldes. Soweit der Betrieb des Marktes es zulässt, wird versucht, den Eingriff in den Waldrand zu minimieren. Damit rückt das Gebäude nahe an den Waldrand heran. Zum Schutz des Waldes im Brandfalle soll daher die dem Wald zugewandte Gebäudeseite ohne Fensteröffnungen ausgebildet werden. Im Übrigen wird auf die Windbruchgefahr hingewiesen. Bei der Bauausführung des Gebäudes ist darauf zu achten, dass im Falle des Umsturzes von Bäumen die Konstruktion ausreichend Sicherheit für Leib und Leben bietet. Eine Haftung seitens des Waldbesitzers wird nicht übernommen (vgl. auch Punkt 7.4).

4.7 Verlegung der unterirdischen Gasleitungstrasse

Im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft die Trasse einer unterirdisch verlegten Gashochdruckleitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen von je 2,0 m, der nicht bebaut bzw. mit Bäumen bepflanzt werden darf. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Lage der Trasse bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass eine Verlegung der Trasse nicht erforderlich wird (vgl. auch Punkt 8.2).

5. Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

5.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB und § 1 BauNVO)

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe

Im Plangebiet wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB im Sinne des geplanten Vorhabens als Nutzungsart ausschließlich »Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe« festgesetzt.

Bei der festgesetzten Nutzungsart handelt es sich um eine Nutzung, die auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zulässig wäre. Aufgrund der konkreten und besonderen städtebaulichen Zielvorgabe, hier zur Sicherung des Nahversorgungszentrums einen zusätzlichen Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Großflächigkeitsgrenze anzusiedeln, soll gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO planungsrechtlich sichergestellt werden, dass ausschließlich die genannte Nutzung realisiert wird. Andere Nutzungen, die in einem Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, werden somit ausgeschlossen. Darüber hinaus ermöglicht die Durchführung dieses Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Festsetzung von Nutzungen, die von den Baugebietsvorschriften der BauNVO abweichen, so dass die städtebauliche Entwicklung differenzierter und zielorientierter gesteuert werden kann.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB und in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird im Plangebiet die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche in der Summe auf weniger als 800 qm und die maximal zulässige Größe der Geschossfläche auf weniger als 1.200 qm begrenzt.

Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass gemäß der aktuellen Rechtsprechung die geplanten Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsgrenze im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben und somit die Festsetzung eines Sondergebietes nicht erforderlich wird.

Die einschränkenden Festsetzungen verfolgen das Ziel, die Größe und Verteilung der Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels im Sinne des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu steuern, um eine negative Beeinträchtigung des zentralen Geschäftsbereiches im Waltroper Zentrum zu vermeiden. Eine unkontrollierte und übermäßige Kaufkraftbindung bzw. -konzentration durch entsprechende Einzelhandelsgroßbetriebe am Standort Waltrop-Ost und die möglicherweise daraus resultierende negative Entwicklung (z.B. Kaufkraftentzug und damit verbundener Leerstände an anderer zentraler Stelle/Verkehrsinfarkt im Kreuzungsbereich) soll durch die Flächenbegrenzung der Verkaufsflächen vermieden und damit standortverträglich gestaltet werden.

Durch die einschränkenden Festsetzungen ist darüber hinaus gewährleistet, dass sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt und sich somit gut in den Standort integrieren lässt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dies entspricht der Geschossigkeit der östlich und südlich angrenzenden Bebauung sowie dem üblichen Gebäudetyp eines Lebensmitteldiscounters.

Grund- und Geschossflächenzahl

Für den Geltungsbereich werden im Sinne einer nutzungsspezifischen Bebauung (Einzelhandel mit entsprechender Stellplatzanforderung) eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,3 festgesetzt. Diese Werte überschreiten nicht die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Mischgebiet, – welches hier sinngemäß als Orientierung herangezogen werden kann – und entsprechen der beabsichtigten Gebäudetypologie und Geschossfläche.

Die zulässige Grundfläche darf jedoch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Zum Zwecke der Minimierung überplanter Grünflächen wurde die Größe des Plangebietes bewusst möglichst klein gehalten. Die Einhaltung der ansonsten zulässigen Obergrenze von 0,8 bei gleichgroßer versiegelter Fläche würde eine entsprechende Vergrößerung des Plangebietes erforderlich machen und damit zum weiteren Verlust öffentlicher Grünflächen führen. Eine Verringerung der versiegelten Flächen hätte demgegenüber eine deutliche Einschränkung für die beabsichtigte Nutzung zur Folge. Für einen wirtschaftlichen Betrieb des geplanten Nahversorgers sind Gebäude und Stellplatzanlagen im vorgesehenen Umfang charakteristisch und erforderlich.

5.3 Liefer- und Kundenverkehre

(gemäß § 12 Abs. 3 BauGB)

Nächtliche Liefer- und Kundenverkehre in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Emissionsansätze der zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten lärmtechnischen Untersuchung planungsrechtlich gesichert, um einen ausreichenden Lärmschutz der benachbarten Wohnbebauung zu gewährleisten.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO ist städtebaulich nicht erforderlich, da hier bedingt durch die Beschränkungen der festgesetzten Nutzungsart sowie der überbaubaren Grundstücksfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichend sichergestellt ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an der planerischen Absicht, den Grundstücksbereich zur Dortmunder Straße von Gebäuden frei zu halten, um dort eine Stellplatzanlage unterbringen zu können. Gleichzeitig wird ein guter Einblick auf die jeweilige Parkplatzsituation (Belegungsdichte) bereits von der Dortmunder Straße aus ermöglicht. Dieser freiraumgeprägte Übergang zur Dortmunder Straße korrespondiert mit der weiter östlich fortgeführten, ebenfalls zurückliegenden aufgelockerten Bebauung im Bereich des Zechenwaldes.

Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Stellplatzanlage nach Süden hin städtebaulich-räumlich gefasst. In Hinblick auf die südlich und südwestlich sich anschließende Wohnbebauung besitzt die geplante Gebäudekonfiguration in diesem Bereich eine schallschützende Wirkung.

Die Größe und Geometrie der überbaubaren Flächen orientiert sich an dem beabsichtigten Gebäude- und Nutzungstyp sowie der Lage der bestehenden Leitungstrasse verbunden mit einer angemessenen Flexibilität bei der späteren Ausführung.

5.5 Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

Im Plangebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen unzulässig. Hiermit wird der für die geplante Einzelhandelsnutzung üblichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form offener Stellplätze Rechnung getragen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Garagen ist demgegenüber untypisch für die geplante Nutzung und wird daher ausgeschlossen. Gleichfalls werden mit dieser Festsetzung die städtebaulich und funktional hier unangemessenen und damit unerwünschten Garagenhöfe ausgeschlossen.

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der zur Bepflanzung festgesetzten Flächen unzulässig. Hiermit werden Stellplätze unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen ausgeschlossen, um dort eine angemessene Grundstückseingrünung zu ermöglichen.

5.6 Pflanz-/Erhaltungsgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubgehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus wird entlang der Grenze zur Velsenstraße eine mindestens 1,2 m hohe Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Darüber hinaus sind zur weiteren Begrünung der Stellplatzanlage 8 Baumanpflanzungen mit Laubbäumen festgesetzt. Der genaue Standort der Baumanpflanzungen kann geringfügig von der zeichnerischen Darstellung abweichen und bleibt der späteren Detailplanung vorbehalten, um ausreichend und angemessen flexibel auf etwaige Veränderungen der Stellplatzanordnung reagieren zu können.

Diese Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu mindern. Gleichzeitig dienen die Maßnahmen dazu, das Grundstück zur Velsenstraße angemessen einzufrieden bzw. einzugrünen sowie in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum zu integrieren. Im Bereich der Dortmunder Straße erfolgt die Eingrünung durch außerhalb des Plangebietes verbleibende öffentliche Grünstreifen.

Bei dem Erhaltungsgebot handelt es sich um die Erhaltung zweier gemäß Baumschutzsatzung geschützter Bäume im östlichen Randbereich des Plangebietes, deren Standorte nicht im Konflikt mit der geplanten Grundstücksnutzung stehen und die somit erhalten werden können.

5.7 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte (Gashochdruckleitung und Stromleitung) umfassen die Befugnis des jeweiligen Leitungsträgers (derzeit in beiden Fällen die RWE Westfalen-Weser-Ems AG), die so belastete Fläche zu betreten, um die unterirdischen Leitungen mit dem erforderlichen technischen Gerät zu unterhalten und zu verlegen. Hiermit wird die Zugänglichkeit und Unterhaltung der vorhandenen Leitungstrassen planungsrechtlich gesichert.

Zum Schutz der Leitungen sind die belasteten Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um zu vermeiden, dass tiefwurzelnde Gehölze Beschädigungen an den Leitungen herbeiführen, ist bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen das »Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen« der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Im Übrigen sind die Schutzhinweise der Leitungsträger zu beachten (vgl. auch Punkt 8.2).

5.8 Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Hinsichtlich der Verwendung von Werbeanlagen werden in den Bebauungsplan folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen:

- Für Giebel von Hauptbaukörpern sowie für Giebel von Nebenbaukörpern und Eingangsüberdachungen gilt, dass hier innerhalb der straßenseitigen Giebeldreiecke je Giebel eine beleuchtete Werbetafel bzw. ein beleuchtetes Wandschild angebracht werden darf.
- Innerhalb des Plangebietes ist ein beleuchteter Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig.

Diese Festsetzungen dienen dazu, die Anzahl, Größe und Anordnung von Werbeanlagen in einem ortsüblichen und ortsverträglichen Maße zu steuern und zu sichern.

In Bezug auf Werbeanlagen im an die L 511 angrenzenden Bereich ist zu beachten, dass hierdurch keine Gefährdung der Verkehrssicherheit eintreten darf. Die Ablenkung der Verkehrsteilnehmer und Einschränkung der Sichtverhältnisse im Bereich der Kreuzung Dortmunder Straße/Riphausstraße/Velsenstraße ist auszuschließen. Bei der Konkretisierung der Planung der Werbeanlagen in diesem Bereich ist die Planung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ruhr, Postfach 101526, 44715 Bochum abzustimmen.

6. Begleitende Untersuchungen und Planungen

6.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im Februar 2007 durch die Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (IGS), Kaarst, eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, um mögliche Lärmbelastungen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung, die durch den Betrieb des geplanten Lebensmitteldiscounters entstehen, bereits im Vorfeld zu ermitteln (siehe Anlage). Auf der Basis der städtebaulichen Planung wurde hierbei geprüft, ob die zu erwartenden gewerblichen Emissionen in Hinblick auf die schutzbedürftige benachbarte Wohnbebauung realisiert werden können.

Schalltechnisch relevant sind der Kundenverkehr des Nahversorgungsmarktes sowie die Ver- und Entsorgung des Marktes und die technischen Anlagen für diese Einrichtungen. Als Beurteilungsgrundlage dienen die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Beurteilt wurde auch der vorhabenbedingte Verkehr auf den öffentlichen Straßen anhand der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) sowie der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV).

In der vorliegenden Untersuchung werden die Geräuscheinwirkungen des geplanten Plus-Marktes an der Velsenstraße im Rahmen einer Immissionsprognose nach TA-Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten Dortmunder Straße 132 und 140 sowie am Haus Taeglichsbeckstraße 1 untersucht. Bei den Wohngebäuden südlich des Plangebietes an der Velsenstraße ist aufgrund der geplanten Gebäudekonfiguration nicht davon auszugehen, dass es zu nennenswerten Immissionen im Sinne der TA-Lärm kommen wird. Die maßgeblichen Immissionspunkte liegen nicht im Einwirkungsbereich weiterer Anlagen.

Die Schalleistung der relevanten Emittenten der untersuchten Anlage wurde auf der Basis von Angaben der zukünftigen Betreiber zum Betrieb in Verbindung mit der Bayerischen Parkplatzlärmstudie bzw. der RLS-90 für den Straßenverkehr entwickelt.

Die Bebauung wird planungsrechtlich (vgl. auch Punkt 3.5) im Bereich des Hauses Dortmunder Straße 132 als Mischgebiet und im Bereich des Hauses Dortmunder Straße 140 bzw. der Taeglichsbeckstraße 1 als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Damit gelten für diese Bereiche gemäß TA-Lärm die Immissions-Richtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht und für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht.

Die Anbindung des Kundenparkplatzes erfolgt über die Velsenstraße, d. h. der anlagenbezogene Verkehr mischt sich unmittelbar an der Ausfahrt mit dem allgemeinen Verkehr.

Bei der Oberflächengestaltung der Stellplatzanlage und der Fahrgassen ist davon ausgegangen worden, dass Betonsteinpflaster ohne Fase oder emissionstechnisch vergleichbares verwendet wird. Aufgrund der vorgegebenen Betriebszeiten und der Lieferzeiten sind Verkehrsbewegungen im Zeitbereich 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ausgeschlossen, so dass ausschließlich die Situation am Tage zu betrachten ist. Die genannten Rahmenbedingungen der lärmtechnischen Untersuchung werden durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag abgesichert (vgl. auch Punkt 9.4).

Bei der Ermittlung der Lärmimmissionen an den o.g. Immissionsorten wird festgestellt, dass die sich einstellenden Beurteilungspegel die Immissions-Richtwerte der TA-Lärm deutlich unterschreiten. Dieses gilt auch für die Zeitbereiche mit erhöhter Empfindlichkeit. Auch die maximalen Schalldruckpegel, ausgehend von kurzzeitigen Geräuschereignissen – wie beispielsweise das Ausfahren von Lkw's auf die Velsenstraße – führen nicht zu Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte.

Die anlagenbezogenen Verkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 500 m zum Betriebsgrundstück haben aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedeutung im Sinne der TA-Lärm. Hier kommt es auf der Velsenstraße zu einer ausreichenden Vermischung mit dem übrigen Verkehr. Ausgehend von den abgeleiteten Immissionspegeln wird der Immissionsgrenzwert für bestehende Straßen nach der 16. BImSchV für Wohngebiete nicht überschritten.

Sonstige lärmrelevante Aktivitäten – wie z. B. Heiz- und Lüftereinrichtungen – haben bei Ausführung entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik keinen relevanten Einfluss auf die benachbarte Wohnbebauung.

6.2 Verkehrstechnische Stellungnahme

Im Februar 2007 wurde durch die Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst, das beabsichtigte Bauvorhaben auch in verkehrstechnischer Hinsicht untersucht. In diesem Zusammenhang wurde im März 2007 auch die Vorgabe des Landesbetriebes Straßenbau NRW, eine Anbindung an die Dortmunder Straße auszuschließen, detaillierter verkehrstechnisch untersucht und gutachterlich bestätigt (siehe Anlagen).

Zukünftige Verkehrsabwicklung bei einer Erschließung über die Velsenstraße

Im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Stellungnahme wurde unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens des Marktes und der bestehenden Belastungssituation geprüft, unter welchen verkehrlichen Voraussetzungen im Nahbereich des neuen Standortes auch zukünftig eine möglichst reibungslose und sichere Verkehrsabwicklung gewährleistet werden kann.

Die Umsiedlung des Plus-Marktes an den neuen Standort an der Velsenstraße führt dort zu einer Belastungszunahme, die in der Spitzenstunde am Nachmittag knapp 110 auf den Parkplatz einführende und 110 vom Parkplatz auf die Velsenstraße ausführende Fahrzeuge umfasst.

Bei den durchgeführten Leistungsnachweisen ist – um bei der Einschätzung der zukünftigen Situation auf der »sicheren Seite« zu sein – davon ausgegangen worden, dass eine Nachnutzung am ehemaligen Standort des Plus-Marktes Verkehre in gleichem Umfang wie heute auslöst, so dass das Verkehrsaufkommen des Plus-Marktes am neuen Standort ohne Abschläge den heutigen Verkehrsbelastungen zugeschlagen wird.

Unter diesen Voraussetzungen zeigt sich, dass die Belastungen an den Knotenpunkten der Velsenstraße mit der Taeglichsbeckstraße und der neuen Parkplatzzufahrt mit sehr guter bzw. guter Verkehrsqualität abgewickelt werden können und dass dazu keine Signalanlage erforderlich ist. Auch am signalisierten Knotenpunkt Berliner Straße/Velsenstraße/Dortmunder Straße bleibt die Leistungsfähigkeit weiterhin bestehen. Allerdings ergeben sich in der Knotenpunktzufahrt der Velsenstraße zur L 511 Rückstaulängen, die – zumindest zeitweise – über die neue Parkplatzanbindung hinausreichen. Sie sind aber hinsichtlich ihrer Länge und geringen Häufigkeit auf der Parkplatzzfläche hinnehmbar.

Die Untersuchung kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass planungsbedingt auf der Velsenstraße mit einem Zuwachs des Verkehrsaufkommens im Abschnitt südlich der Taeglichsbeckstraße in der nachmittäglichen Spitzenstunde von heute rd. 250 auf zukünftig rd. 290 Kfz/h (ca. +14 %) und im nördlichen Abschnitt von heute rd. 460 auf zukünftig rd. 610 Kfz/h (ca. +33 %) zu rechnen ist.

Von der stärkeren Erhöhung der Verkehrsbelastung ist im wesentlichen das Gebäude Dortmunder Straße 132 betroffen, welches jedoch durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der L 511 hinsichtlich Immissionen bereits heute stark vorbelastet ist. Insgesamt ist die prognostizierte Zunahme des Verkehrsaufkommens zumutbar und kann durch den vorhandenen Straßenausbau verkehrstechnisch aufgenommen werden.

Prüfung einer Erschließungsmöglichkeit über die Dortmunder Straße

In der ergänzenden verkehrstechnischen Stellungnahme vom März 2007 zur Möglichkeit einer Erschließung des Plangebietes über die Dortmunder Straße kommt das Ingenieurbüro IGS zu dem Ergebnis, dass sowohl eine vollwertige Erschließung wie auch eine Rechtseinbieger/Rechtsausbieger-Erschließung aus verkehrlichen Gründen nicht realisierungsfähig ist bzw. empfohlen werden kann.

Eine vollwertige Erschließung (Ein- und Ausfahrt in beide Fahrtrichtungen) des Plangebietes über die Dortmunder Straße kann aus folgenden verkehrlichen Gründen nicht realisiert werden:

- Für die Einfahrt aus der Fahrtrichtung Osten müsste ein zusätzlicher Linksabbiegerstreifen in den vorhandenen Straßenquerschnitt eingebracht werden, da der bestehende Linksabbiegerstreifen in die Velsenstraße verkehrstechnisch nicht ausreicht.
- Die vorhandenen Abstände und Platzverhältnisse würden die Ausbildung bzw. den Ausbau eines quasi fünfarmigen signalgeregelten Knotenpunktes im Bereich Dortmunder Straße/Riphausstraße/Velsenstraße erforderlich machen, der jedoch verkehrstechnisch weniger leistungsfähig als der heutige Knotenpunkt wäre.
- Aufgrund der erforderlichen Einbindung der Parkplatzausfahrt in die Signalisierung des Knotenpunktes käme es zu deutlich höheren Wartezeiten und größeren Stauraumbedarf.
- Auf dem geplanten Parkplatz müsste ein erhöhter Stauraum vorgehalten werden, was zu einer Vergrößerung des Plangebietes und somit zu einer stärkeren Beanspruchung von Grün- und Waldflächen führen würde.
- Die bisher geplante Fußwegverbindung und Nutzungsüberlagerung von Kfz- und Fußgängerverkehr im nördlichen Bereich des Plangebietes wäre aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht mehr möglich.
- Die Lage der heutigen Bushaltestelle wäre an dem bisherigen Standort in Hinblick auf die erforderliche Verkehrssicherheit nicht mehr möglich.

Gegen eine eingeschränkte Erschließung (Ein- und Ausfahrt nur jeweils als Rechtsein- bzw. Rechtsausbieger) des Plangebietes über die Dortmunder Straße sprechen folgende verkehrliche Gründe:

- Durch die Nähe zum westlich gelegenen Knotenpunkt und der östlich gelegenen Bushaltestelle wird die Verkehrssicherheit im Anbindungsbereich stark eingeschränkt.
- Die ausschließliche Möglichkeit zum Rechtsausbiegen bedeutet für den weitaus größten Kundenanteil eine »falsche« Wegeführung in die entgegengesetzte Zielrichtung (Richtung Brambauer statt in Richtung der Wohngebiete/Innenstadt). Damit entsteht ein unnötiger und störend erhöhter Verkehr auf der Dortmunder Straße (Wendmanöver usw.).
- Der untergeordnete Anteil der von Osten kommenden Kfz-Kunden müsste im Bereich des Knotenpunktes Dortmunder Straße/Riphausstraße/Velsenstraße die Fahrtrichtung ändern, um von Westen rechts in die Parkplatzzufahrt einfahren zu können. Ein erhöhter ebenfalls störender Verkehr in der als Wendemöglichkeit benutzten Velsenstraße wäre die Folge.
- Analog zur vollwertigen Erschließung müsste in dieser eingeschränkten Erschließungsalternative ein erhöhter Stauraum vorgehalten werden und die geplante nördliche Fußwegeverbindung entfallen.

6.3 Bodenuntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im Januar 2007 eine Untergrunduntersuchung/Baugrundgutachten durch das Ingenieurbüro UmweltTechnik & Consulting (UTC), Bottrop erstellt (siehe Anlage). Diese Untersuchung hatte zum Ziel, die im Plangebiet herrschenden Bodenverhältnisse in Hinblick auf Tragfähigkeit, Grundwassersituation, Versickerungsfähigkeit und Bodenverunreinigungen zu prüfen.

Grundwasser (GW) wurde zum Zeitpunkt der Geländearbeiten (Ende Dezember 2006) bis zu den erreichten Aufschlusstiefen nicht angetroffen. Aufgrund der angetroffenen Bodenschichtung hält der Gutachter das Einholen von Informationen über Höchste Grundwasserstände (HGW) für das projektierte Grundstück für nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Bodenarten (Durchlässigkeitsbeiwert kf-Wert $\leq 1 \times 10^{-7}$ m/s) ist eine Regenwasserversickerung gemäß ATV-DVWK Regelwerk A 138 nicht zulässig und technisch nicht durchführbar. Dies gilt auch für den außerhalb der Verkehrsflächen gelegenen untersuchten Bereich östlich des Plangebietes, der im Hinblick auf eine oberflächige Versickerung (z. B. Muldenversickerung) überprüft wurde. Von weiteren Untersuchungen (Korngrößenverteilung, Versickerungsversuche) wurde aufgrund der vorstehenden Beurteilung daher abgesehen.

Um bezüglich möglicher Bodenverunreinigungen bzw. im Hinblick auf die zu verwertenden oder zu entsorgenden Bodenmassen einen orientierenden Eindruck zu vorhandenen Schadstoffen zu gewinnen, wurden aus den gewonnenen Bodenproben der Auffüllungen zwei Mischproben gebildet. Beide Mischproben wurden in einem akkreditierten Labor auf das Parameterpaket der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) für Boden untersucht.

Die Analysenergebnisse zeigen aus gutachterlicher Sicht keinerlei besondere Auffälligkeiten, die eine Verunreinigung bzw. Kontamination des Untergrundes vermuten lassen. Auch der vorgeschlagenen Verwendung des auf dem Grundstück vorhandenen Erdreiches im Rahmen einer Geländeprofilierung kann – unter dem Vorbehalt der behördlichen Zustimmung – aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden.

6.4 Kampfmittel

Gemäß der Aussage der Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelräumdienst) sind keine Anhaltspunkte für im Plangebiet verbliebene Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg vorhanden.

6.5 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen ist das Plangebiet nicht als Verdachtsfläche geführt. Hinweise auf Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (vgl. auch Punkt 1.4). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Dessen ungeachtet sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan – auch und gerade vor dem Hintergrund des Verlustes von Grünflächen und zur Stadtbildpflege – landschaftspflegerische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs festgesetzt werden, soweit sie mit den übergeordneten städtebaulichen Planungszielen vereinbar sind (z.B. Pflanzgebote zur Begrünung/Einfriedung der Grundstücksränder, Baumanpflanzungen im Stellplatzbereich).

Darüber hinaus erfolgt gemäß der Gesetzeslage ein Ausgleich für die Wegnahme baumschutzsatzungsrelevanter Gehölze sowie für die durch die Planung beanspruchten Waldflächen.

Notwendige Gehölzentfernungen sollen für verbleibende und zu erhaltende Gehölze schonend durchgeführt werden. Die DIN 18920 »Schutz von Gehölzen bei Bauarbeiten« ist im Zuge sämtlicher Hoch- und Tiefbauarbeiten für verbleibende und zu erhaltende Gehölze zu beachten bzw. anzuwenden.

7.3 Geschützte Bäume gemäß Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Waltrop vom 26.06.2006 (Baumschutzsatzung).

Nach § 3 Abs. 2 der Baumschutzsatzung sind Bäume im Geltungsbereich der Satzung mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Liegt der Kronensatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unterhalb des Kronensatzes maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Nach § 3 Abs. 3 gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind.

Nach § 8 der Baumschutzsatzung sind im Falle einer genehmigten Entfernung eines geschützten Baumes neue Bäume im Geltungsbereich zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 150 cm, ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Beträgt der Umfang mehr als 150 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Art zu pflanzen. Unter bestimmten Umständen ist auch eine Ausgleichszahlung möglich.

Im Plangebiet und angrenzenden Umfeld wurden im Rahmen einer topographischen Bestandsaufnahme durch das Vermessungsingenieurbüro Matheußek/Wirtz (ÖbVI), Essen, im

Dezember 2006 die satzungsrelevanten Bäume ermittelt. Gemäß dieser Bestandsaufnahme befinden sich 22 geschützte Bäume – vorwiegend Kastanien und Eichen – im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der als Anlage beigefügte Karte »Baumkataster geschützter Bäume« sowie der zugehörigen »Baumliste geschützter Bäume« können detailliert Umfang, Art und Größe der heute im Bereich des Plangebietes vorhandenen geschützten Bäume entnommen werden. Ebenfalls wird hier dargestellt, inwieweit die Bäume erhalten bzw. planungsbedingt nicht erhalten werden können.

Bei der Realisierung des geplanten Vorhabens können von den 22 geschützten Bäumen lediglich 2 am östlichen Plangebietsrand erhalten werden. 20 Bäume müssen ausgeglichen werden. Hiervon besitzen 7 Bäume einen Stammumfang von mehr als 150 cm, müssen also jeweils durch 2 Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Insgesamt werden somit planungsbedingt 27 Ersatzpflanzungen erforderlich.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sehen innerhalb des Plangebietes neben dem Erhalt zweier bestehender geschützter Bäume auch die Anpflanzung von 8 weiteren Bäumen vor, die als Ersatzpflanzung angerechnet werden können. Somit sind planungsbedingt noch 19 Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes auf geeigneten Flächen oder entsprechende Ausgleichszahlungen erforderlich. Externe Ersatzpflanzungen könnten beispielsweise als Allee entlang des Verbindungsweges zwischen dem Grünzug Baugebiet »Im Berg« und der Verlängerung der Straße »Am Moselbach« erfolgen. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt (vgl. auch Punkt 9.4).

7.4 Wald gemäß Bundeswaldgesetz (BWaldG) / Landesforstgesetz (LFoG)

Ausgangssituation

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 14 »Zechenwald« ist für den Bereich des Plangebietes und den angrenzenden Bereich des Zechenwaldes eine öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG festgesetzt.

Nach § 2 Abs. 1 BWaldG ist Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Der bestehende von der Dortmunder Straße zum Zechenwald führende Fuß- und Radweg (östliche Außenkante) kann hier als westliche Begrenzung der als Wald im Sinne des LFoG anzusehenden Fläche herangezogen werden. Der regelmäßige Beschnitt der östlich angrenzenden Gehölze hat hier zur Ausbildung eines Waldrandes geführt.

Nach § 39 Abs. 1 LFoG bedarf jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart der Genehmigung durch die zuständige Forstbehörde. Nach § 43 Abs. 1 LFoG bedarf es keiner Umwandelungsgenehmigung bei Waldflächen, für die in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Aus diesem Grunde ist eine formelle Umwandelungsgenehmigung durch die Forstbehörde bei der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung sind jedoch materiellrechtlich trotzdem die Abwägungs- und Ausgleichsstandards des § 39 Abs. 2 bis 4 LFoG anzuwenden.

Waldverlustbilanz

Gemäß der getroffenen räumlichen Abgrenzung der Waldfläche befinden sich Teile der Waldfläche innerhalb des Plangebietes, die durch eine Stellplatzanlage überplant werden. Insgesamt beträgt der durch Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedingte Waldverlust ca. 330 qm.

Um die Anbindung an den Zechenwald zu erhalten, ist als unmittelbare Folge der Planung die Verlegung des vorhandenen Fuß- und Radweges entlang des heutigen Waldrandes nach Osten in den Waldbereich hinein erforderlich. Die genaue Führung des verlegten Fuß- und Radweges wird unabhängig von diesem Planverfahren im Rahmen einer städtischen Planung in Abstimmung mit der Forstbehörde festgelegt. Um den Eingriff in den Waldbestand so weit wie möglich zu minimieren, soll der Weg flexibel und ggf. geschwungen geführt werden.

Der als Anlage beigefügte Karte »Waldbestand/Waldverlust« können detailliert die heutige Waldbestandsfläche im Sinne des LFoG sowie der planungsbedingte Waldflächenverlust entnommen werden.

Abwägung/Bewertung

Übergeordnetes städtebauliches Ziel dieser Planung ist die Sicherung des Nahversorgungszentrums Waltrop-Ost durch Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbetriebes im Bereich der heutigen öffentlichen Grünfläche. Die Planung besitzt somit eine erhöhte Bedeutung für die Stadtentwicklung, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie für die Nahversorgung angrenzender Wohngebiete.

Verbunden mit dem geplanten Vorhaben ist die Erstellung einer Stellplatzanlage, deren Größe von ca. 80 Stellplätzen für die geplante Nutzung typisch und für den Betriebsablauf erforderlich ist. Die Konfiguration der Stellplatzfläche berücksichtigt zum einen die beiden ortsbildprägenden Kastanien im nordöstlichen Bereich der heutigen Grünfläche sowie den Erhalt der Bäume und des begrüneten Erdwalls entlang der Dortmunder Straße, die ebenfalls ortsbildprägend sind. Insgesamt ist die Konfiguration des Plangebietes und der Stellplatzfläche an einem minimierten Flächenverbrauch orientiert.

Die Planung beansprucht für die Stellplatzanlage einen ca. 6-8 m breiten Streifen entlang des heutigen Waldrandes (ca. 330 qm Waldfläche). Dem vorgelagerten gut frequentierten Fuß- und Radweg kommt eine wichtige öffentliche Eingangs- und Zugangsfunktion in den Zechenwald für Erholungssuchende aus den Baugebieten nördlich der Dortmunder Straße und aus dem Bereich Velsenstraße zu. Eigentümer der Waldfläche, des Fuß- und Radweges wie auch der Plangebietsfläche ist derzeit die Stadt Waltrop.

Die Verlegung des öffentlichen Fuß- und Radweges zum Zechenwald, die unabhängig von diesem Planverfahren durch die Stadt Waltrop geplant und durchgeführt wird, beansprucht weitere Waldflächen im geringfügigen Umfang. Diese Flächen sollen in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde unabhängig von diesem Planverfahren ermittelt und kompensiert werden.

Im Verhältnis zu der sich östlich und südöstlich des Plangebietes anschließenden großen zusammenhängenden Fläche des Zechenwaldes handelt es sich bei der von der Umwandlung betroffenen Waldfläche um eine deutlich untergeordnete Flächengröße. Auch in Hinblick

auf die Einschätzung, dass die Stadt Waltrop zu den »waldarmen« Gebieten zählt, ist die beanspruchte Flächengröße von deutlich untergeordneter Bedeutung.

Die verhältnismäßig hoch frequentierte Nutzung des angrenzenden Fuß- und Radweges und dessen Unterhaltung (Beschnitt) führen zu einer Einschränkung der ökologischen Funktion bzw. der natürlichen Bodenfunktionen des angrenzenden Waldrandbereiches. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die forstwirtschaftliche Erzeugung oder dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hat der von der Umwandlung betroffene Waldbereich kaum bis keine Bedeutung. Die Erholungsfunktion der Bevölkerung in diesem Bereich bleibt mit der Verlegung des Fuß- und Radweges unverändert erhalten. Lediglich in Hinblick auf das heutige Landschaftsbild kommt es bei Realisierung des Vorhabens zu einer nennenswerten Veränderung. Zwar bleibt die Waldrandsituation auch zukünftig erhalten, dem Waldrand vorgelagert wird jedoch eine intensive Einzelhandelsnutzung, die in Kombination mit dem Waldrand das neue Landschaftsbild von der Dortmunder Straße/Velsenstraße aus prägen wird.

In Abwägung der Belange der Stadtentwicklung und damit des öffentlichen Interesses an der mittel- und langfristigen Sicherung bzw. des Erhaltes eines wichtigen Nahversorgungsstandortes gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft erscheint der geringflächige Waldverlust von deutlich untergeordneter Bedeutung. In Abwägung der einzelnen Belange überwiegt deutlich das öffentliche Interesse an einer Waldumwandlung.

Waldkompensation

Eine Kompensation des Waldverlustes kann innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender Flächen nicht erfolgen, so dass der planungsbedingte Waldverlust extern ausgeglichen werden muss. Vorgesehen ist eine externe Ersatzaufforstung durch Saat oder Pflanzung im Flächenverhältnis 1 : 1.

Aufgrund der Geringfügigkeit des zu ersetzenden Flächenumfanges von ca. 330 qm Waldfläche hat die Ersatzaufforstung nicht eigenständig sondern im räumlichen Zusammenhang bestehender Waldflächen zu erfolgen. Wünschenswert für den Ersatzstandort wäre auch eine räumliche Nähe/Nachbarschaft zum Ort des Eingriffs. Waldergänzungen auf städtischer Fläche wären beispielsweise im Bereich der ehemaligen Zeche Waltrop/Halde sowie in den Bereichen Kettelerstraße, Dringenburgstraße oder ggf. Grünzug Waldweg grundsätzlich möglich.

Weitergehende Details zur Waldkompensation und zur verpflichtenden Ersatzaufforstung regelt der Durchführungsvertrag (vgl. auch Punkt 9.4).

8. Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat bergbauartigen Einwirkungen unterliegen. Der Bergbau ist jedoch inzwischen zur Ruhe gekommen. Es liegen keine Hinweise vor, die entsprechende Sicherheitsmaßnahmen erforderlich machen. Daher kann auf eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB – »Flächen, unter de-

nen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind« verzichtet werden.

8.2 Erdgasleitung

Der Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes (4-m-Schutzstreifen) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden, um einen ausreichenden Schutz der Leitungen zu gewährleisten (z.B. Schutz vor Wurzelwerk).

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind oder größere Bodenauf- und -abträge (> 0,2 m) erfolgen sollen, ist dies anhand von Detailplanungen rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen (derzeit RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund).

Eventuelle Auskofferungen sind im Bereich der Erdgasleitung so vorzunehmen, dass eine Gefährdung der Erdgasleitung auszuschließen ist. Die Erdgasleitung muss jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich bleiben.

Darüber hinaus ist bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen das Merkblatt »Anweisung zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) der RWE Westfalen-Weser-Ems AG und der RWE Rhein-Ruhr AG« zu beachten. Sollen die angegebenen Mindestabstände unterschritten werden, ist eine vorherige Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Netzbezirk Dateln, Tel. 02363/394300 zu informieren, damit der bauausführenden Firma die Erdgasleitung örtlich angezeigt werden kann.

8.3 Telekommunikationslinien

Im Gehwegbereich der angrenzenden Dortmunder Straße sowie der Velsenstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG sowie der ish NRW GmbH, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind – insbesondere bei der Errichtung von Werbepylonen in diesem Bereich.

8.4 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Waltrop oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gem. §§ 15 und 16 DSchG).

9. Ver- und Entsorgung / Realisierung

9.1 Versorgung / Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die angrenzenden Straßen ausreichend gewährleistet. Die Strom- und Gasversorgung kann ebenfalls über vorhandene Leitungen in der Dortmunder Straße oder Velsenstraße erfolgen.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über den in der Dortmunder Straße vorhandenen Mischwasserkanal. Die zu erwartende Wassermenge ist von der vorhandenen Kanalisation schadlos aufnehmbar. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Waltrop in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Durch den entlang der Dortmunder Straße verbleibenden öffentlichen Grünstreifen können in Abstimmung mit der Stadt zur Grundstückerschließung erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen geführt werden.

Bei baulichen Maßnahmen, welche die Belange der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, ist eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen.

9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Bodenarten im Plangebiet und im angrenzenden Bereich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß ATV-DVWK Regelwerk A 138 nicht zulässig und technisch nicht durchführbar. Ein ortsnahe Gewässer ist nicht vorhanden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist daher in den Mischwasserkanal der Dortmunder Straße einzuleiten.

Die Vorgaben zur maximal zulässigen Einleitungsmenge sind zu beachten und die hierdurch ggf. erforderlichen Regenrückhaltungsmaßnahmen frühzeitig mit der Stadt Waltrop abzustimmen.

9.3 Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Stadt Waltrop und sind Teil einer größeren städtischen Grundstücksfläche. Sie werden an den Vorhabenträger veräußert. Mit Ausnahme der Ausparzellierung des Plangebietes sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

9.4 Durchführungsvertrag / Kosten

Zur Entwicklung der neuen Nutzungen im Plangebiet erfolgt vor Satzungsbeschluss der Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB. Neben der Verpflichtung des Vorhabensträgers zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Zeitspanne wird hier auch geregelt, wie die Kosten und erforderlichen Leistungen zwischen der Stadt Waltrop und dem Vorhabenträger aufgeteilt werden.

Darüber hinaus werden hier weitere vorhabenbezogene, der städtebaulich geordneten Durchführung des Vorhabens dienende Regelungen getroffen, u.a.:

- Ausgleich der vorhabenbedingt wegfallenden geschützten Bäume bzw. Waldfläche,
- Vorgaben zur Einhaltung der in der lärmschutztechnischen Untersuchung vorausgesetzten Annahmen (Betonpflaster ohne Fase oder vergleichbares),

10. Städtebauliche Zahlenwerte

| | <u>Flächengröße</u> | <u>Flächenanteil</u> |
|---|---------------------|----------------------|
| Plangebiet insgesamt: | ca. 4.830 qm | 100 % |
| davon | | |
| überbaubare Grundstücksflächen: | ca. 1.660 qm | 34 % |
| nicht überbaubare Grundstücksflächen: (gilt nicht für Stellplätze) | ca. 3.170 qm | 66 % |
| <i>davon mit Pflanzgeboten belegt:</i> | <i>ca. 540 qm</i> | <i>11 %</i> |

Waltrop , den 14. Juni 2007

Anlagen

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat vom 10.04.2007 bis einschließlich 11.05.2007 öffentlich ausgelegt. Der Rat der Stadt Waltrop hat die Begründung in seiner Sitzung am 14.06.2007 beschlossen.

gez.

(Schulte-Heinrich)
Dipl.-Ing.