

Stadt Waltrop
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
- Stadtplanung -



BEBAUUNGSPLAN NR. 70 „Am Stutenteich“

Begründung gem. § 13 a BauGB

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORGABEN.....	4
1.1 PLANVERFAHREN.....	4
1.2 VERFAHRENSBESCHLÜSSE.....	4
1.3 RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
1.4 PLANUNGSANLASS UND DERZEITIGE NUTZUNG	5
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
2.1 FLÄCHE DER KATHOLISCHEN KIRCHE.....	6
2.2 HOCHBUNKER.....	6
2.3 STÄDTISCHE FLÄCHE/EHEMALIGES GESUNDHEITSAMT	6
3. PLANGEBIET	6
3.1 LAGE UND ABGRENZUNG	6
4. BESTEHENDES PLANRECHT	7
4.1 PLANVORGABEN.....	7
4.2 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE	7
4.3 PLANUNGSRECHTLICHE KLÄRUNG DES UMFELDS.....	7
5. FLÄCHENBILANZ	8
6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	8
6.1 WOHNGBIETE	8
6.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
6.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
GRUNDFLÄCHENZAHL	8
GESCHOSSFLÄCHENZAHL.....	8
HÖHE BAULICHER ANLAGEN	8
6.1.3 BAUWEISE	9
6.1.4 ABSTANDSFLÄCHEN.....	9
6.1.5 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	9
6.2 ERSCHLIEßUNG	10
6.2.1 VERKEHRSANBINDUNG	10
6.2.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	10
6.2.3 INTERNE ERSCHLIEßUNG.....	10
6.2.4 RUHENDER VERKEHR	11
6.3 BÄUME/ARTENSCHUTZ	11
6.3.1 PLANUNG	11
6.3.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	12
ARTENSCHUTZVORPRÜFUNG	12
ERGEBNIS HÖHLENBAUMKARTIERUNG	12
QUARTIERPOTENTIAL.....	12
EMPFEHLUNGEN	13
7. SONSTIGE BELANGE.....	13
7.1 VER- UND ENDSORGUNG.....	13
7.2 ENTWÄSSERUNG	13
7.2.1 VORHANDENE ENTWÄSSERUNGSANLAGEN/VORFLUT	13
7.2.2 GEPLANTE ENTWÄSSERUNG	13
7.3 ABFALLENTSORGUNG	14
8. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG.....	14
8.1 ALTABLAGERUNGEN.....	14
8.2 KAMPFMITTELRAÜMDIENST.....	14

8.3 BODEN	14
8.4 BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN	15
8.5 DENKMALSCHUTZ	15
8.6 KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	15
A. ANHANG	16
ÜBERSICHT DER GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE	16

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 70 „AM STUTENTEICH“

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORGABEN

1.1 Planverfahren

Im Sinne der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Flächen wird das Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren angewendet. Hierbei werden die Bedingungen nach § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt. Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 der BauNVO umfasst weniger als 20.000 m². Zudem wird durch diesen Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Notwendigkeit einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB besteht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nicht. Dennoch erachtet die Stadt Waltrop diesen Verfahrensschritt als sinnvoll und führte diese Beteiligung im April 2012 durch.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waltrop vom 29.04.2005 weist für das Gebiet gemischte Baufläche, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünfläche aus. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans.

1.2 Verfahrensbeschlüsse

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Am Stutenteich“ beschlossen. Der städtebauliche Vorentwurf wurde im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerversammlung vorgestellt und erörtert.

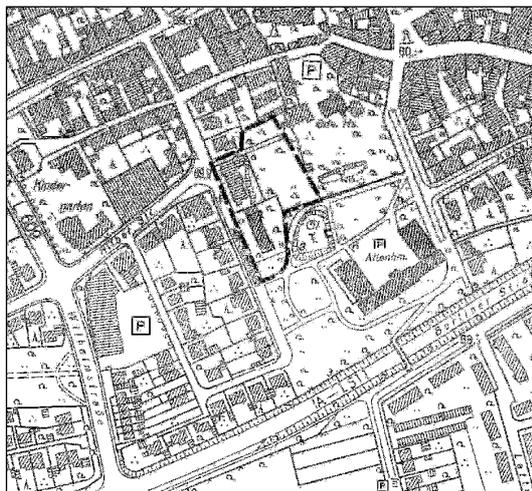


Abb. 1: Umgrenzung des Aufstellungsbereiches B-Plan Nr. 70 „Am Stutenteich“

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 17.04.2012 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird voraussichtlich im Oktober/November 2012 gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt.

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

1.4 Planungsanlass und derzeitige Nutzung

In den vergangenen Jahren gab es bereits Überlegungen, den im Ortskern von Waltrop befindlichen Hochbunker an der Straße „Am Stutenteich“ und die angrenzenden Flächen zu überplanen. Seit diesem Jahr ist der Hochbunker leer gezogen und auch das angrenzende ehemalige Gesundheitsamt wird Mitte des Jahres 2013 leer stehen. Zukünftig besteht die Gefahr, dass sich dieser Standort zum städtebaulichen Missstand entwickelt.

Um diesem Prozess entgegen zu wirken ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Waltrop notwendig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Am Stutenteich“ umfasst die Fläche des Hochbunkers (Eigentümer privater Investor) ca. 1344 m², die dahinter liegende Freifläche (Eigentümerin katholische Kirche) ca. 3084 m² sowie das ehemalige Gesundheitsamt (Eigentümerin Stadt Waltrop) ca. 2404 m². Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von ca. 6833 m² auf.

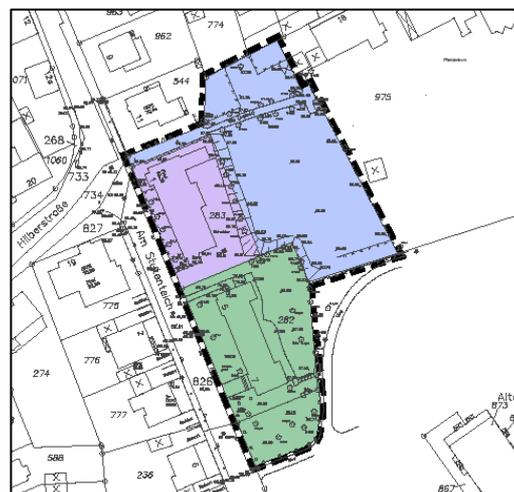


Abb. 2: Eigentümerinnen der Flächen

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund der Zentrumsnähe und das von Wohnen geprägte angrenzende Umfeld eignet sich dieses Gebiet besonders gut als Wohnstandort.

2.1 Fläche der katholischen Kirche

Auf dem Grundstück der katholischen Kirche soll zukünftig Wohnraum für den geförderten sowie den frei finanzierten Wohnungsbau angeboten werden.

Erstmals wird für Waltrop ein „Pilotprojekt“ - das generationsübergreifende, selbstorganisierte Wohnprojekt - initiiert. Anfragen diesbezüglich wurden bereits in der Vergangenheit an die Stadt Waltrop gerichtet. Für dieses Vorhaben bietet die Freifläche der katholischen Kirche Potentiale.

2.2 Hochbunker

Die Veräußerung des Hochbunkers an einen privaten Investor fand bereits durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben statt. Der Bebauungsplan soll die Nutzungsobergrenzen für die Bunkerfläche festlegen. Denkbar ist ein Abriss – aber auch ein Umbau.

2.3 Städtische Fläche/ehemaliges Gesundheitsamt

Für die Fläche des ehemaligen Gesundheitsamtes (Eigentümerin Stadt Waltrop) soll ein Investorenwettbewerb durch die Stadt Waltrop ausgeschrieben werden. Vorgesehen ist hier Wohnbebauung. Die Fläche wird nachfolgend veräußert.

3. PLANGEBIET

3.1 Lage und Abgrenzung

Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Zentrumsnähe der Stadt Waltrop. Der historische Ortskern sowie die Fußgängerzone sind innerhalb von 500 m fußläufig erreichbar. Eine Parkanlage mit Teich grenzt im südlichen Bereich an.

Im Norden, Osten und Westen erstreckt sich angrenzend an das Plangebiet Wohnbebauung.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Waltrop Flur 45 Flurstück 924, 1131, Flur 46 Flurstück 975, 282, 283.

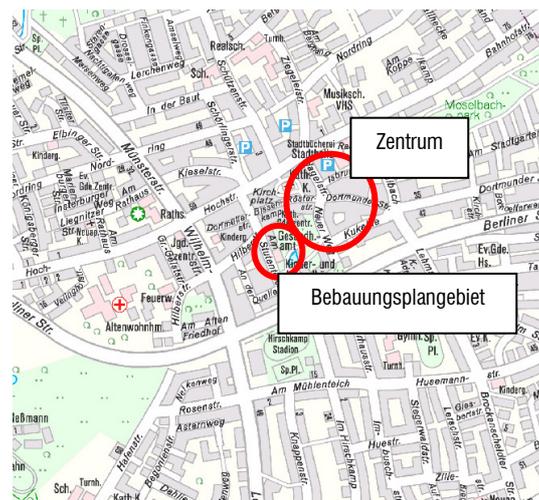


Abb. 2: Ausschnitt Geodatenbank Stadt Waltrop, Zugriff: 10.04.2012

4. BESTEHENDES PLANRECHT

4.1 Planvorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 „St. Peter“ wird für diesen Teilbereich geändert. Innerhalb dieser Fläche weist der Bebauungsplan Nr. 20 bislang öffentliche Grünfläche aus und legt eine Nutzungszuweisung für das Gesundheitsamt und den Schutzbunker fest. Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich noch Baurechte für die Gemeinde St. Peter ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waltrop wurde am 17.03.2005 durch die Bezirksregierung Münster genehmigt und ist seit dem 29.04.2005 wirksam. Er stellt den Planbereich als Fläche für Gemeinbedarf, gemischte Baufläche sowie als Grünfläche dar. Für die Neustrukturierung des Bebauungsplangebietes ist eine FNP-Anpassung notwendig. Ein förmliches Bauleitplanverfahren zur Änderung des FNP vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist jedoch nicht erforderlich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13 a Abs. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

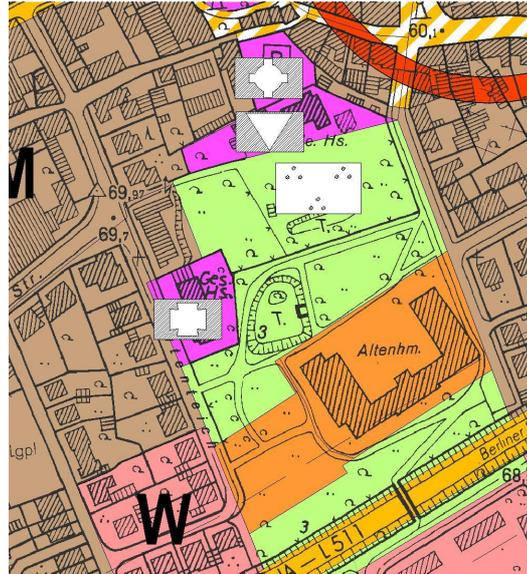


Abb. 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (29.04.2005) der Stadt Waltrop

4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 20 „St. Peter“ weist angrenzend an das Plangebiet Mischgebiet sowie um den historischen Ortskern Kerngebiet aus.

4.3 Planungsrechtliche Klärung des Umfelds

An das Bebauungsplangebiet schließt sich im Norden und Westen Wohngebiet sowie Mischgebietsnutzung an. Die zukünftige Nutzung mit Wohnen fügt sich somit in den Bestand ein.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches erstreckt sich auf dem Grundstück der katholischen Kirche das Anwesen des örtlichen Pastors mit großer Freifläche.

Im Süden grenzt das Plangebiet an eine öffentliche Parkanlage mit Teich.

5. FLÄCHENBILANZ

Plangebietsgröße gesamt	ca.	6833 m ²
Davon:		
Wohnbaufläche (davon ca. 260 m ² private Erschließung)	ca.	6833 m ²

6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

6.1 Wohngebiete

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 1 BauNVO. Um eine mit der geplanten Struktur des Gebietes verträgliche Nutzung und Wohnruhe zu erreichen, werden die nach § 4 (3) Nr. 1,3,4,5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch die Zulässigkeit § 4 (2) BauNVO bleibt dennoch die Möglichkeit quartiersbezogene kleinteilige funktionale Mischungen umzusetzen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für das Baugebiet ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der BauNVO festgesetzt. Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass auch zukünftig eine dem Wohnen verträgliche Durchgrünung gewährleistet ist.

Geschossflächenzahl

Auf Grund der unmittelbaren Zentrumsnähe ist im Plangebiet eine drei bis vier geschossige Bebauung zulässig.

Die Festsetzungen im Bereich des Hochbunkers gewährleisten mit drei Vollgeschossen ein verträgliches Einfügen in den zentrumsnahen Bestand. Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

Auch im Bereich des ehemaligen städtischen Gesundheitsamtes sind drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, das von allen Seiten mind. 1,00 m zurück weicht und kein Vollgeschoss darstellt zulässig. Die Geschossflächenzahl beträgt hier 1,0.

Auf dem Grundstück der katholischen Kirche erfolgt eine Abstufung in der Geschossigkeit. Im westlichen Bereich sind vier Vollgeschosse zulässig, welche sich im weiteren Gebäudeverlauf Richtung Osten auf drei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss, das von allen Seiten mind. 1,00 m zurück weicht und kein Vollgeschoss darstellt, reduziert. Durch das Zurücktreten des Staffelgeschosses wirkt der Baukörper nicht so massiv und gewährleistet einen städtebaulichen Übergang von der Bebauung zum angrenzenden Park. Die Geschossflächenzahl beträgt hier 1,0.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Gebäude erfolgt eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, um nicht gewollte Höhenentwicklungen auszuschließen. Die Ursprungsgeländehöhe fällt in süd-östliche

Richtung ab. Dadurch begründen sich die nachfolgenden Schwankungen der NN in den einzelnen WA 1, WA 2, WA 3 Flächen.
Die bauliche Festlegung der Höhe 83,75 m über NN im WA 1 orientiert sich an der Höhe des Hochbunkers im Bestand (Siehe Abb.: 4).

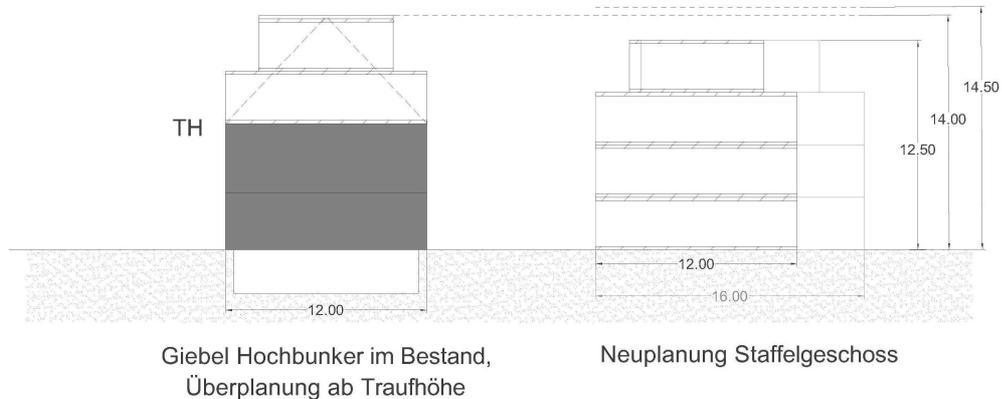


Abb.: 4 mögliche Höhenentwicklung im Bereich WA 1 Hochbunker, li. Bestand mit Giebel – ab Traufhöhe Überplanung, re. Neuplanung

Auf der Fläche WA 2 wird die maximale Gebäudehöhe auf 78,50 m über NN definiert. Für die Fläche WA 3 wird die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 80,50 m über NN getroffen. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die Planung somit in die Höhenentwicklung des näheren Umfeldes ein und nutzt das innerstädtische Flächenpotential aus.

6.1.3 Bauweise

Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Form von zusammenhängenden Baufenstern.

Im Plangebiet ist Geschosswohnungsbau zulässig, da diese Bauweise in unmittelbarer Zentrumslage städtebaulich anzustreben ist. Zudem bietet diese Bauform mehr Möglichkeit in der Umsetzung des barrierearmen Wohnens.

6.1.4 Abstandsflächen

Auf dem Grundstück der katholischen Kirche erfolgt die Abstandsflächenermittlung im WA 2a, auf der zur Grundstücksgrenze des ehemaligen Bunkers zugewandten Seite, von der Oberkante der Böschung des Flurstücks 283 aus. Das Nachbarflurstück 283 (Bunker) besitzt ein höheres Geländeniveau. Hierbei beträgt der Geländeversprung ca. 2,40 m. Aus nachbarschaftsschützenden Gründen ist an dieser Seite kein Bezug auf NN des tiefer liegenden Grundstücks (WA 2) notwendig.

6.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Für das Plangebiet sind Gestaltungsregelungen im Bebauungsplan getroffen, die eine möglichst harmonische Gestaltung des Gebietes gewährleisten. Diese beziehen sich auf die Dachform und auf Material- sowie Farbwahl der Fassaden und Dachgestaltung.

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer zulässig. Auf der WA 2 und WA 3 Fläche besteht zudem die Möglichkeit auch Pultdächer zu errichten. Beide Bereiche WA 2 und WA 3 werden in der Ausführung eng mit der Stadt Waltrop abgestimmt.

Um eine verträgliche Integration in den Gebäudebestand des Umfeldes zu gewährleisten wird die Gestaltung des Gebäudes für das generationsübergreifende Wohnen parallel zu diesem Verfahren mit der Stadt Waltrop abgestimmt.

Des Weiteren wird voraussichtlich im Jahr 2013 für die städtische Fläche (ehemaliges Gesundheitsamt) ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Durch dieses Verfahren wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben städtebaulich integriert.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrsanbindung

In ca. 4,5 Km Entfernung befindet sich die A 2. Die örtliche Verkehrsanbindung in Richtung Dortmund-Mengede/Autobahn A 2 erfolgt über die Hilberstraße und im Verlauf weiter über die Wilhelmstraße bzw. Levringhäuser Straße.

Die Innenstadt ist fußläufig in ca. 350 m erreichbar.

6.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die ÖPNV-Anbindung ist über die Linien des VRR gegeben. Hierzu zählen die Linien:

- 283 Haltestelle Schützenstraße (Waltrop Mühlenstraße – Waltrop Kettelerstraße)
- 231 Haltestelle Schützenstraße (Waltrop Am Moselbach - RE Hbf.)
- 285 Haltestelle Schützenstraße (Waltrop Bf. - Am Moselbach - Waltrop Goethestraße)
- NE 14 Haltestelle Schützenstraße (DO-Mengede Bf – Datteln Bf – Datteln Rathaus)
- SB 24 Haltestelle Waltrop Rathaus (DO-Mengede Bf – RE Hbf).

6.2.3 Interne Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für die Flächen WA 1 und WA 3 erfolgt über die Straße „Am Stutenteich“. Die Erschließung der Fläche WA 2 wird über einen vorhandenen Weg, der bisher lediglich der Erschließung des Pfarrhauses diente, erfolgen. Im östlichen Bereich dieser privaten Erschließung wird es auf der WA 2 Fläche Möglichkeiten zum Wenden von Fahrzeugen/Ausweichflächen für den Begegnungsverkehr geben.

Als private Erschließung für die Anwohner besteht die Notwendigkeit, auf dieser Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auszuweisen.

Im Zuge der Planung wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum zu erwartenden Neuverkehr eingeholt. Diese kam zu dem Schluss, dass das vorhandene Straßennetz eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Aufnahme des Verkehrs des Plangebietes besitzt.

In der gutachterlichen Stellungnahme wurde zudem sichergestellt, dass aus schalltechnischer Sicht an der vorhandenen nördlichen Bebauung (MI-Gebiet) keine Überschreitungen nach der 16. BImSchV zu erwarten sind. Bei einem Mischgebiet liegen die Werte

am Tag bei 64 dB(A) und in der Nacht bei 54 dB(A). Unter Betrachtung des Mehrverkehrs wurden 39,8 dB(A) erhoben. Schlussfolgernd sind keine Überschreitungen der Grenzwerte nach 16. BImSchV zu erwarten (Siehe Anhang).

6.2.4 Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Stellplätzen ist gemäß Bauordnung NRW auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen.

Die WA 1 und WA 3 Bereiche grenzen unmittelbar an die öffentliche Erschließung „Am Stutenteich“. Durch die Festsetzung eines Mindestabstandes von Garagen und Carports von 5 m zum öffentlichen Verkehrsraum kann ein zusätzlicher „Bedarfsstellplatz“ auf diesen Grundstücken erzielt werden.

Auf der WA 2-Fläche werden im nördlichen Bereich Gemeinschaftsgaragen oder Carports und Stellplätze mit der ausschließlichen Zweckbindung für diese WA 2-Fläche ausgewiesen. Die Garagen/Carports erhalten eine Dachbegrünung. Innerhalb des Gebäudekörpers wird zudem ein Garagengeschoss errichtet. Dort werden die verbleibenden Stellplätze für die vorgesehene Wohnbebauung nachgewiesen.

6.3 Bäume/Artenschutz

6.3.1 Planung

Ein ökologisches Ziel der städtebaulichen Neustrukturierung ist der größtmögliche Erhalt des erhaltenswerten Baumbestandes. Zum Teil weist das Planungsgebiet alten Baumbestand auf.

Insgesamt werden 24 Bäume als schutzwürdige Bäume gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Waltrop klassifiziert.

Die private Erschließungsfläche wird von alten Eichen gesäumt. Dieser erhaltenswerte Baumbestand soll auch im Bebauungsplan gesichert werden. Hierfür wurde eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit Bindung für Erhalt von Bäumen ausgewiesen. Ein Satzungsbaum/Stieleiche muss in diesem Bereich jedoch aus Verkehrssicherungspflicht gefällt werden.

Entlang der Böschung an Grundstücksgrenze zwischen Bunker und katholischer Fläche erstreckt sich ein Gehölzbestand – Laubgehölze mit geringem Alter. Dieser Gehölzbestand fällt nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Waltrop. Zur Entwicklung des Baugrundstückes der katholischen Kirche ist ein Anfüllen des Geländes in diesem Bereich vorgesehen. Die Gehölze müssen entfernt werden. Der Erhalt dieser Grünstrukturen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht von untergeordneter Funktion.

Auf der städtischen Fläche sowie im Grenzbereich zu den anderen Flurstücken ist teilweise alter Baumbestand vorhanden. Diese Einzelbäume werden durch den Bebauungsplan dauerhaft planungsrechtlich gesichert (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB). Hierfür erfolgt die Festsetzung zum Erhalt von zehn Einzelbäumen. Im Zuge der Neustrukturierung der Fläche werden voraussichtlich vier Satzungsbaume beansprucht. Dieser Sachverhalt fand in der Artenschutzprüfung bereits Beachtung.

Für in Anspruch genommene geschützte Bäume greift die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Waltrop vom 26.06.2006. Hierbei finden die §§ 6 Abs. 1b sowie §§ 8 Abs. 1 und 3 Anwendung.

Nach § 6 Abs. 1b der Baumschutzsatzung ist eine Ausnahme zu dem Beseitigungsverbot des § 4 zu genehmigen, wenn eine nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Wird eine Ausnahme nach dieser Vorschrift erteilt, so kann gem. § 8 Abs. 1 der Antragsteller in jedem einzelnen durch die Behörde ermessenfehlerfrei zu prüfenden Fall verpflichtet werden, auf seine Kosten für jeden entfernten geschützten Baum als Ersatz nach Maßgabe des Abs. 2 neue Bäume auf einem Grundstück im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung zu pflanzen und zu erhalten. Nach Abs. 3 derselben Vorschriften ist im Falle der Unmöglichkeit eine Ausgleichszahlung in näher geregelter Höhe zu leisten.

6.3.2 Auswirkungen der Planung

Artenschutzvorprüfung

Im Rahmen der Planung wurde das Büro Landschaft + Siedlung GbR beauftragt eine Artenschutzvorprüfung durchzuführen. Auf Grund des vorhandenen Baumbestandes wurde darüber hinaus eine Einschätzung des Quartierpotenzials für relevante Vögel- und Fledermausarten, eine Begehung mit Kartierung der Höhlenbäume sowie Sichtkontrolle des städtischen Gebäudes und Begutachtung des Hochbunkers durchgeführt.

Im ersten Schritt erfolgte im Februar 2011 eine Datenabfrage bei öffentlichen und privaten Stellen des Naturschutzes. Dies ergab für den Vorhabensbereich und dessen Umfeld keine Ergebnisse.

Ergebnis Höhlenbaumkartierung

Im Plangebiet konnten 12 Höhlenbäume nachgewiesen werden. Horste existieren nicht. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit zur Nutzung der Baumhöhlen für Fledermäuse.

Quartierpotential

Das Quartierpotenzial für Fledermäuse sowie gebäudebewohnende Fledermäuse wurde für das ehemalige Gesundheitsamt/Kindergarten als gering eingestuft. Es wurden keine Einflugöffnungen oder Hinweise Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Auch Hinweise auf Nutzung durch Mehlschalben und Haussperlinge konnten nicht festgestellt werden. Am 21.02.2011 erfolgte eine Begehung des Hochbunkers um dort das Quartierspotenzial einschätzen zu können. Im Ergebnis ist ein Winterquartier für Fledermäuse, trotz Einflugmöglichkeiten als gering einzustufen. Gründe sind hierfür die fehlende Frostsicherheit und geringe Temperaturkonstanz bei geringer Luftfeuchtigkeit sowie Zugigkeit im Bereich der Zugangsmöglichkeiten. Der Ausschluss eines Sommerquartiers kann hingegen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Potenziale bestehen hier für Gebäudespalten bewohnende Fledermausarten. Das Vorkommen sonstiger Brutvogelarten, wie .z.B. Haussperling ist generell möglich.

Aufgrund des größtmöglichen Erhaltes des Baumbestandes/Höhlenbäume im Plangebiet findet nur eine geringfügige Reduzierung des Quartierspotenzials statt. Für die Nahrungssuche relevante Strukturen bleiben erhalten.

Empfehlungen

Zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatschG sind nachstehende Maßnahmen empfohlen:

Der Abriss des Gesundheitsamtes/Kindergartens soll außerhalb der Brutzeit gebäudebewohnender Vogelarten d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende März erfolgen.

Notwendige Fällungen von Bäumen sollen ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt werden um Verluste von Wochenstuben- oder Winterruhegesellschaften zu vermeiden.

Für eine abschließende Beurteilung der Betroffenheit von Fledermäusen im Bereich des Hochbunkers ist eine weitergehende Untersuchung erforderlich. Dies wird bei einem zukünftig möglichen Antragsverfahren zum Umbau durch die Bauaufsicht als Auflage gefordert. Empfohlen werden hier beispielsweise eine Detektorbegehung und der Einsatz von Horchboxen.

7. SONSTIGE BELANGE

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation wird mit den örtlichen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Auf der WA 1 Fläche ist ein Standort für Elektrizität ausgewiesen. Diese im Bestand befindliche Trafo-Station versorgt das nähere Umfeld. Mit der Festsetzung soll auf bauplanungsrechtlicher Ebene die Versorgung sichergestellt werden. Im Rahmen der Überplanung des Bunkergrundstückes ist auch eine andere Standortausweisung auf dem Flurstück 283 möglich.

Die geplante private Erschließung zur WA 2 Fläche wird Zu- und Abfahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß Bauordnung NRW erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge berücksichtigen.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Vorhandene Entwässerungsanlagen/Vorflut

Parallel zum geplanten Baugebiet in der Straße „Am Stutenteich“ verläuft in nordöstlicher Richtung ein vorhandener städtischer Mischwasserkanal DN 350 mit Anschluss an den Vorflutkanal DN 1000 in östliche Richtung durch den Stutenteichpark.

Die beiden Kanäle können als Vorflut für das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser dienen.

7.2.2 Geplante Entwässerung

Das Baugebiet soll nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes im modifizierten Trennsystem entwässert werden.

Im Bereich des Baugebietes ist es beabsichtigt, das anfallende Schmutzwasser über Freigefälleleitungen an die vorhandene Mischwasserkanalisation DN 350 / DN 1000 getrennt vom Niederschlagswasser einzuleiten.

Auf Grund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit des Baugebietes kann auf der Flächen der katholischen Kirche keine Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden. Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird über eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal DN 1000 abgeleitet um den hydraulischen Belastungsgrad der Kanalisation zu minimieren.

Ziel ist es die anfallenden Niederschlagswässer aus den Bereichen des katholischen Grundstücks sowie aus dem städtischen Grundstück zur Aufrechterhaltung der Wasserqualität im Stutenteich zu nutzen. Hierbei wird beabsichtigt, die versiegelten Flächen über Freigefälleleitungen mit Einleitung in den Stutenteich zu entwässern. Um das konstante Wasserspiegelniveau des Stutenteiches zu gewährleisten, wird weiterhin der vorhandene Überlauf an das städtische Kanalnetz genutzt.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Waltrop konzessioniertes Unternehmen erfolgen.

8. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

8.1 Altablagerungen

Der Kreis Recklinghausen, Ressort 70.1 Untere Bodenschutzbehörde teilte mit Schreiben vom 21.09.2011 mit, dass im Bereich des Flurstücks 283 ein Verdacht auf Altablagerungen der Abfallgruppen A und B besteht. Diese Fläche wird im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen unter der Kennzeichnung 4310/2059 AA Am Stutenteich geführt. Vor Eingriff in den Boden ist Kontakt mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde aufzunehmen.

8.2 Kampfmittelräumdienst

Die Bezirksregierung Arnsberg teilte mit Schreiben vom 05.07.2007 mit, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt wurden. Blindgängereinschlagstellen können nach Luftbildauswertung nicht ausgeschlossen werden. Eine systematische Oberflächendetektion ist für den gesamten Bereich erforderlich.

8.3 Boden

Durch Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder evt. alten Aufschüttungen empfiehlt die Stadt Waltrop, vor Hochbaumaßnahmen ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

8.4 Bergbauliche Einwirkungen

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4(2) BauGB teilte die RAG (Schreiben vom 30.11.2012, Az: BG G1 The) mit, dass es in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet gegeben hat. Bei Hochbaumaßnahmen empfiehlt die Stadt Waltrop daher eine Abfrage bei der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, 44623 Herne, ob ggf. gründungstechnische Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

8.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

8.6 Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Planung und Maßnahmen erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer.

A. ANHANG

Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge

- Artenschutz-Vorprüfung, Büro Landschaft + Siedlung GbR, 17.05.2011 + Ergänzende Stellungnahme, 13.09.2012
- Verkehrliche und schalltechnische Stellungnahme, Büro IGS, 07.09.2012

Aufgestellt im August 2012

Stadt Waltrop, FB Stadtentwicklung – Stadtplanung

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat vom 27.11.2012 bis einschließlich 08.01.2013 öffentlich ausgelegen. Der Rat der Stadt Waltrop hat die Begründung in seiner Sitzung am 21.03.2013 beschlossen.

Im Auftrag

Annekathrin Roscheck
(Dipl.-Ing.)