

Stadt Waltrop

Die Bürgermeisterin

FB Stadtentwicklung

Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht

Inhalt:

A. Grundlagen der Planung

1.0	Planverfahren	Seite 4
1.1	Verfahrensbeschlüsse	
1.2	Rechtsgrundlagen	
1.3	Planungsanlass und derzeitige Nutzung	
1.4	Aufstellungsbereich	
2.0	Plangebiet	Seite 6
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	
2.2	Angrenzende Bebauungspläne	
3.0	Bestehendes Planrecht	Seite 9
4.0	Flächenbilanz	Seite 10

B. Städtebauliche Planung

1.0	Wohngebiete	Seite 11
1.1	Art der baulichen Nutzung	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Höhe baulicher Anlagen	
1.4	Bauweise	
1.5	Gestaltung baulicher Anlagen	
2.0	Grünanlagen	Seite 12
2.1	Öffentliche Grünfläche	
2.2	Spielplätze	
3.0	Herdicksbach	Seite 12

C. Erschließung

1.0	Verkehr	Seite 13
1.1	Verkehrsanbindung	
1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	
1.3	Interne Erschließung	
1.4	Ruhender Verkehr	
2.0	Ver- und Entsorgung	Seite 15
3.0	Erläuterungsbericht für die Entwässerungsplanung	Seite 15

D. Auswirkungen der Planung

1.0	Umweltbericht	Seite 26
2.0	Altlasten	Seite 26

E. Verwirklichung der Planung

1.0	Bodenordnende Maßnahmen	Seite 27
2.0	Finanzierung	Seite 27
3.0	Kampfmittelräumdienst	Seite 27

F. Anlagen

1.0	Geotechnisches Fachgutachten zur nördlichen Teilfläche des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 22.02.2012
2.1	Geotechnisches Fachgutachten zur südlichen Teilfläche des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 14.08.2012
2.2	Fachgutachten – Konterminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 28.04.2015
3.0	Geotechnisches Fachgutachten zur nordöstlichen Teilfläche des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 11.11.2015
4.0	Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros IGS vom 30.09.2015 (aktualisiert am 12.11.2015)
5.0	Schalltechnische Untersuchung des Büros Peutz Consult GmbH vom 06.01.2016
6.0	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II) des Büros Landschaft + Siedlung vom 08.01.2016

A. Grundlagen der Planung

1 Planverfahren

1.1 Verfahrensbeschlüsse

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 23.06.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.08.2015 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 02.10.2015 bis 30.10.2015 stattgefunden.

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 19.01.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit von 04.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016 stattgefunden. Zeitgleich hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB stattgefunden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist von Seiten der Anwohner des Wilhelm-Busch Weges angeregt worden, die Geschossigkeit der beiden direkt angrenzenden Mehrfamilienhäuser von 3 auf 2 Vollgeschosse zu reduzieren. Dieser Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung ist hierfür nicht erforderlich.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133)
- Landeshundegesetz (LHundG NRW) vom 18.12.2002 (GV. NRW. S.656)

1.3 Planungsanlass und derzeitige Nutzung

Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen hat für Waltrop eine herausragende stadtentwicklungspolitische Bedeutung. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung von IT-NRW wird für Waltrop eine weiterhin schrumpfende Bevölkerung von – 3,4% für den Prognosezeitraum 2030 (Basisvariante IT.NRW) vorausberechnet. Weiterhin weist die Waltroper Bevölkerung einen kreisweit sehr hohen Altersdurchschnitt auf. Die Wohnungsleerstandsquote ist mit 2,6 % als relativ gering anzusehen und durch die aktuelle Flüchtlingsentwicklung noch weiter abgebaut worden.

Waltrop verzeichnet jedoch eine überaus große Nachfrage nach familiengerechtem Wohnungsbau, der sich überwiegend auf den Bereich Einfamilienwohnungsbau konzentriert. Darüber hinaus sind Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen und barrierearme Wohnungen stark nachgefragt. Diese Nachfrage kann momentan nicht gedeckt werden.

Die Stabilisierung der Waltroper Bevölkerung dient der Sicherung der vorhandenen Infrastruktur und der Erzielung von Steuereinnahmen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Darüber hinaus wird durch die Erhaltung der Kaufkraft der Wohnbevölkerung das Handelszentrum in seiner Funktion abgesichert.

Die Stadt Waltrop hat über ihre Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (SEG) in den Jahren 2008 bis 2013 das Baugebiet „Altenbruch“ in 3 Bauabschnitten und das Baugebiet im Loh erschlossen. Es wurden insgesamt ca. 180 Wohneinheiten in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern erfolgreich vermarktet. Da dort nunmehr alle Grundstücke bebaut sind, wird die Stadt Waltrop zeitnah das Baugebiet „Großer Kamp“ entwickeln und vermarkten, um dem Bedarf an städtischen Wohnbaugrundstücken dauerhaft gerecht werden zu können. Ziel der Planung ist die Schaffung von preisgünstigem Wohnbauland für den Familienwohnungsbau um den möglichen Wegzug von Waltroper Familien in Nachbarstädte entgegen zu wirken. Bereits jetzt liegen der Stadt Waltrop 250 Anfragen vor, ohne das Baugebiet beworben zu haben. Aus Erfahrung aus den vorab entwickelten Baugebieten war die Käuferquote aus den Interessentenlisten immer sehr hoch, so dass zumindest ausgegangen werden muss, dass das neue Baugebiet durch die vorhandene Nachfrage bereits abgedeckt ist.

Mit der Erschließung und Vermarktung wurde die SEG beauftragt, die zwischenzeitlich alle benötigten Grundstücke vertraglich gesichert hat und in Ihr Eigentum übernehmen wird.

Im nordwestlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes sind darüber hinaus Flächen für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Dies entspricht dem Bedarf an Wohnungen in der Stadt Waltrop. Insbesondere werden größere Wohnungen für Familien sowie kleine Wohnungen für Singles nachgefragt. Geplant ist, dass ein Teil dieser Wohnungen öffentlich förderfähig ist. Die Flächen werden von der SEG entsprechend ausgeschrieben.

Das zukünftige Baugebiet „Großer Kamp“ befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Waltrop, südlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Klößknersiedlung“. Südlich grenzt das Gewerbegebiet „Leveringhäuser Feld“ an. Es besitzt über die Leveringhäuser Straße einen guten Anschluss an die Autobahn A 2 und ist gut 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt.

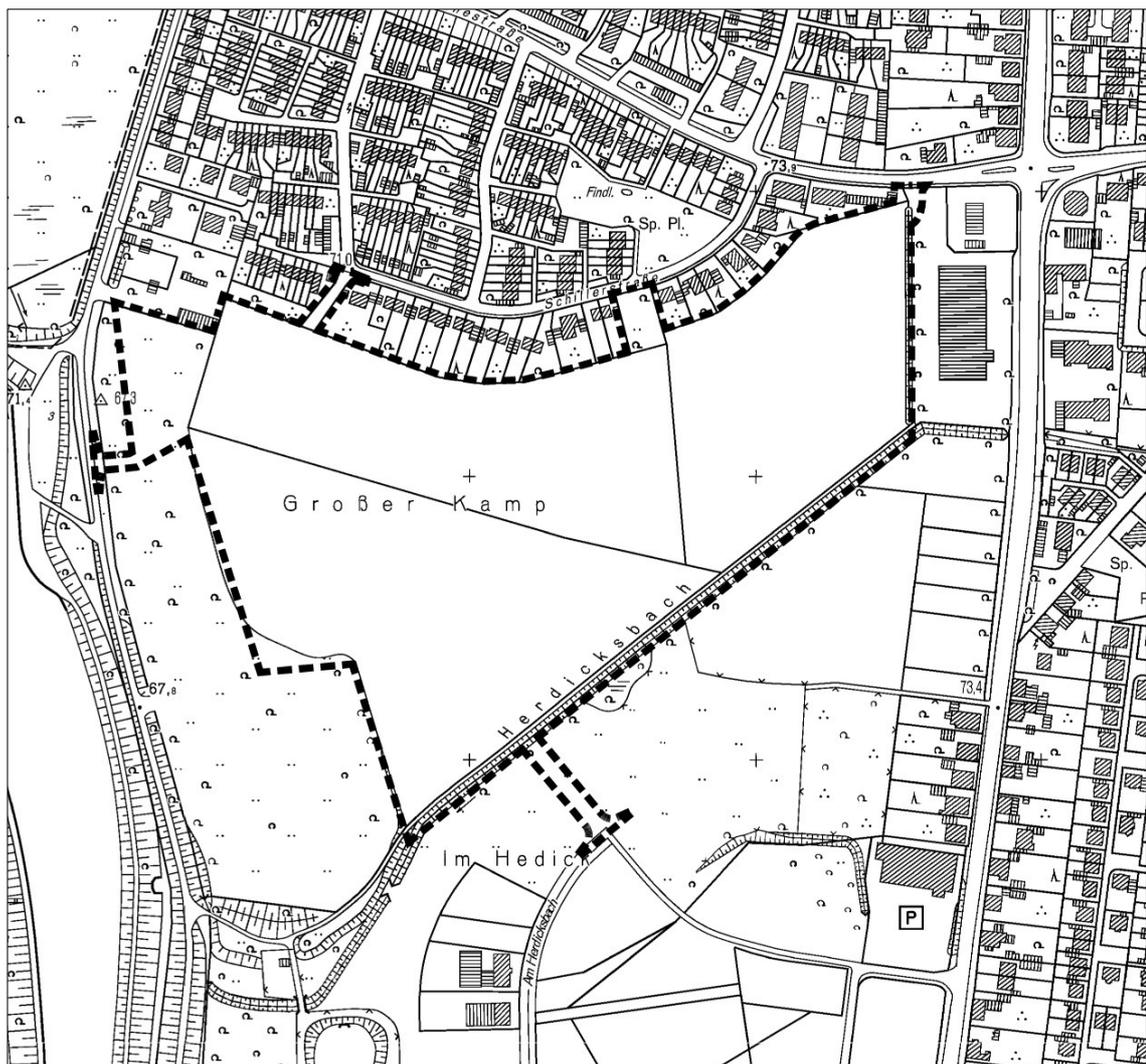
Die Plangebietsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nordwestlichen Randbereich befinden sich verschiedene Brachflächen.

1.4 Aufstellungsbereich

Das Baugebiet Großer Kamp umfasst eine Fläche von 12 ha, wovon etwa 9,9 ha auf Wohnbauflächen und Verkehrsflächen entfallen und etwa 2,1 ha auf öffentliche Grünflächen. Der aktuelle städtebauliche Rahmenplanentwurf sieht vor, dass insgesamt 154 Wohneinheiten vorwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Die Flächengrößen der Grundstücke werden für ein freistehendes Einfamilienhaus etwa 450 m² bis 600 m², für eine Doppelhaushälfte etwa 300 m² bis 330 m² betragen. Geplant sind auch einige kleinere Grundstücke, auf denen unter anderem der Bautypus Gartenhofhaus sowie eingeschossige Bungalows mit Flachdach entstehen können. Im westlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes sind Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Westlich waren ursprünglich fünf 3-geschossige Gebäude mit ca. 35 Wohneinheiten geplant, wovon nach der öffentlichen Auslegung 2 Gebäude auf 2 Geschosse reduziert wurden. Im östlichen Randbereich des Plangebietes können voraussichtlich drei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit ca. 30 Wohneinheiten entstehen. Hier ist vorgesehen, dass öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden können.

2.0 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 „Großer Kamp“

Das Plangebiet beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Waltrop:

Flur 76: Flurstücke 161 teilweise, 171 teilweise

Flur 97: Flurstücke 349, 366, 367, 368, 394, 877 teilweise, 878 teilweise, 879, 992 teilweise, 995 teilweise, 999, 1000, 1001, 1002, 1021

Flur 98: Flurstücke 154, 160, 161, 162, 168 teilweise, 172 teilweise, 211 teilweise

2.2 Angrenzende Bebauungspläne

An den Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“ grenzen insgesamt drei Bebauungspläne und die Klöcknersiedlung als unbeplanter Siedlungsbereich an:

Klöcknersiedlung

Nördlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet „Klöcknersiedlung“, das zum größten Teil durch eine zweigeschossige Reihenhausbebauung geprägt ist. Im Bereich der Goethestraße befinden sich einige 3-4 geschossige Gebäude mit Garagenhöfen. Direkt an die Plangebietsfläche angrenzend befinden sich im Bereich Schillerstraße in erster Linie Doppelhausgrundstücke. Die Grundstücke haben nordwestlich an das Plangebiet angrenzend eine Tiefe von ca. 45 m und nordöstlich an das Plangebiet angrenzend eine Tiefe von ca. 35 m. Bei einer Beurteilung nach Baugebietstypen gem. BauNVO ist die Klöcknersiedlung als reines Wohngebiet zu bewerten.

Im Jahre 1979 hat der Rat der Stadt Waltrop beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 „Klöcknersiedlung“ aufzustellen. Das Verfahren ist jedoch bis zum heutigen Zeitpunkt nicht fortgeführt worden.

Bebauungsplan Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße, 1. Änderung

Östlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße, 1. Änderung“, der für den Bebauungsplanbereich entlang der Leveringhäuserstraße ein Gewerbegebiet festsetzt. Direkt angrenzend an die Plangebietsfläche „Großer Kamp“ ist ein 2,16 hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Dahinter befinden sich Stellplatzflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“ überlagert im Zufahrtbereich Goethestraße einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 35, weshalb derzeit das 2. Änderungsverfahren für diesen Plan durchgeführt wird.

Bebauungsplan Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld, 2. Änderung

Südlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld, 2. Änderung“. Zu den Zielen und Zwecken der Planung steht in der Begründung Folgendes:

„Der Bebauungsplan Nr. 52 wird aufgestellt, um einen Gewerbestandort mit einem ausreichenden Flächenangebot in erster Linie für die Ansiedlung von Klein- und Mittelständischen Unternehmen (KMU) sowie Handwerksbetrieben in Waltrop zur Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus sollen an der Leveringhäuser Straße, der südlichen Haupteinfahrtsstraße des Waltroper Stadtgebietes Flächen für Dienstleistungen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, einen ergänzenden Nahversorgungsstandort sowie weitere mischgebietsverträgliche Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistung oder Gastronomie bereit gestellt werden. Dieses Planungsziel schließt den Erhalt der vor-

handenen Wohnnutzung an der Leveringhäuser Straße mit ein. Die hier neu entstehenden Gebäude sollen sich in der Fassadenabwicklung dem Maßstab der vorhandenen Bebauung anpassen. Ihre Erschließung erfolgt von Westen über die neu anzulegenden Erschließungsstraßen.

Der geplante Nahversorgungsstandort steht in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Waltrop. Als Standort für einen Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m² dient er der wohnortnahen Versorgung der Wohngebiete im Waltroper Süden (Klößknersiedlung, Egelmeer und Altenbruch) mit Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente). Nach Aussage des Gutachters ist nicht zu erwarten, dass der neue Anbieter infolge von Umsatzumverteilungen zu Lasten vorhandener Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen bzw. zu Funktionsverlusten der wohnortnahen Versorgung in seinem Einzugsbereich und einer Verschlechterung der Nahversorgung führt. Dies begründet sich zum Einen aus den in Waltrop insgesamt und speziell auch in „Waltrop-Süd“ noch nicht ausgeschöpften Kaufkraftpotenzialen und zum Anderen aufgrund der Begrenzung auf einen einzigen Anbieter, der unterhalb der Großflächigkeit bleibt. Letztlich soll das Planvorhaben dazu beitragen, dass ein geringerer Teil der in den genannten südlichen Wohngebieten von Waltrop vorhandenen Kaufkraft an anderer Stelle im Stadtgebiet bzw. außerhalb von Waltrop gebunden wird.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes ist in zwei Abschnitten vorgesehen. Zunächst wird der südliche Teil erschlossen und entwickelt, der sich von der südlichen Plangebietsgrenze an der Viktorstraße bis zum zentral gelegenen Landschaftsbauwerk und der von dort in nordwestliche Richtung verlaufenden Grünfuge erstreckt. Diese Entwicklungsphase schließt auch die Mischgebietsnutzungen an der Leveringhäuser Straße mit ein, bis auf das nördliche Teilgebiet MI 1, das zusammen mit den Gewerbegebieten GE 1a / 1b und GE 4a / 4b den zweiten Entwicklungsabschnitt bildet.

Entsprechend der Planungsziele ermöglicht das Erschließungskonzept einen relativ kleinteiligen Zuschnitt der Gewerbegrundstücke. Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt im Wesentlichen von Süden, über eine stichförmige Erschließungsstraße, die über einen neu zu bildenden Knotenpunkt (T-Einmündung) an die Viktorstraße angebunden wird. Ferner ist eine zweite Zufahrtsmöglichkeit in das Gebiet von der Leveringhäuser Straße ausschließlich stadtauswärts im Rechtsabbiegeverkehr vorgesehen, die auch die Ausfahrt für Rechtsabbieger auf die Leveringhäuser Straße in südliche Fahrtrichtung (stadtauswärts) erlaubt.“

Genau angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“ sind in diesem Bebauungsplan südlich des Herdicksbaches ökologische Ausgleichsflächen in einer Tiefe von ca. 40 m festgesetzt. Westlich befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Ein Großteil der Gewerbegrundstücke im Bereich des ersten Bauabschnittes ist mittlerweile vermarktet und bebaut. Der zweite Bauabschnitt, der die nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 52, 3. Änderung beinhaltet, ist derzeit in der Vorbereitung.

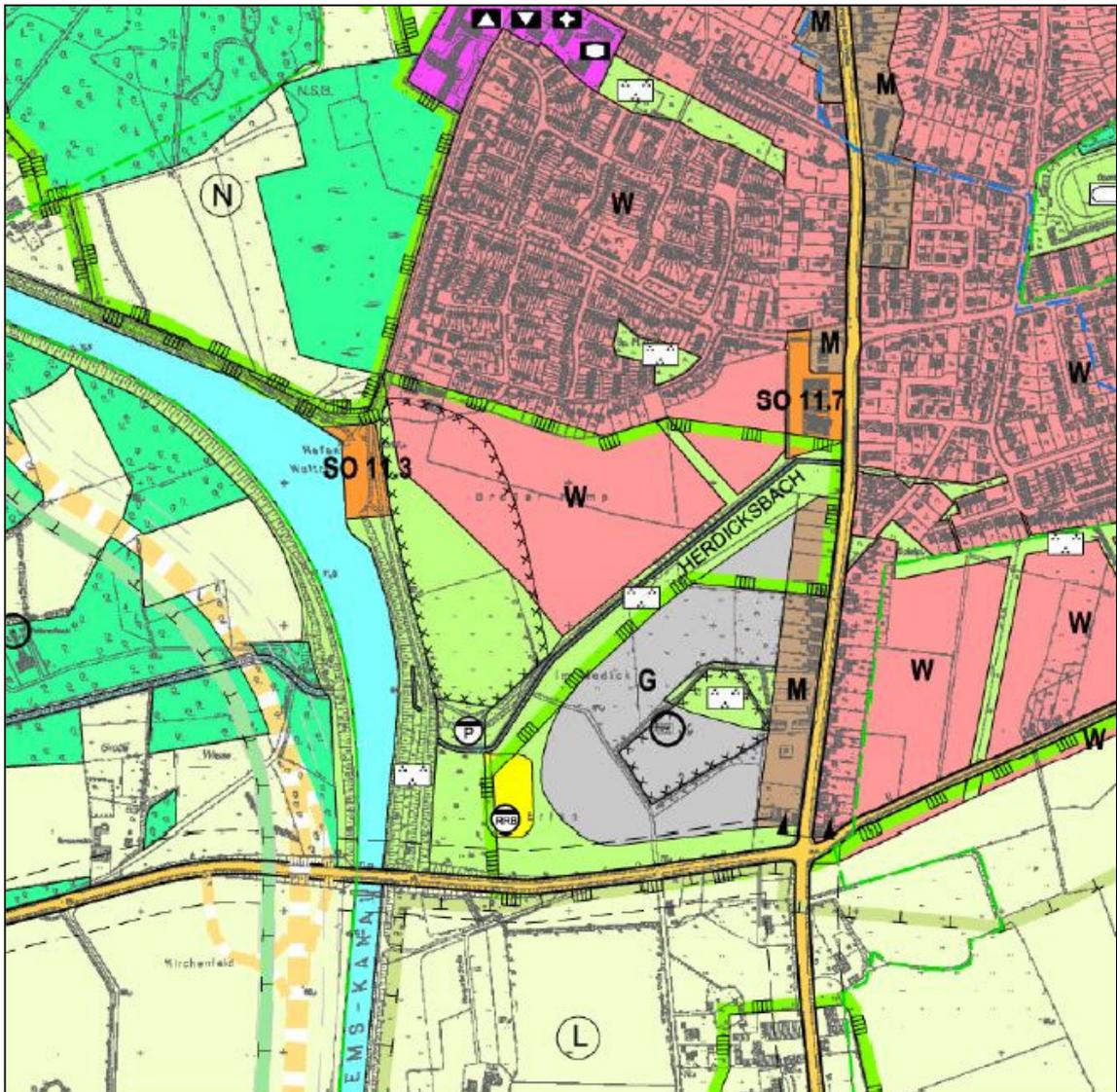
Für den Bebauungsplan Nr. 52 erfolgt parallel das 3. Änderungsverfahren. Auf Grundlage der hierzu durch den Gutachter Peutz Consult, Dortmund, erfolgten Überprüfung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Lärmkontingentierung, wird eine Absenkung der zulässigen Lärmwerte um 1 bis 3 Dezibel für einzelne, bisher unbebaute gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Hierdurch wird der erforderliche Lärmschutzwert für das geplante angrenzende Wohngebiet sicher eingehalten. Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Waltrop.

Die südliche Erschließungsstraße des Wohngebietes „Großer Kamp“ überlagert einige Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 52. Diese werden im Bebauungsplan „Großer Kamp“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der ökologische Ausgleich dieser Flächen wird in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, die Bestandteil des Umweltberichtes ist, berücksichtigt und geregelt.

3.0 Bestehendes Planrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waltrop wurde am 17.03.05 durch die Bezirksregierung Münster genehmigt und ist seit dem 29.04.05 wirksam. Er stellt den Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche und Teilbereiche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Der Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“ wird somit aus dem FNP entwickelt.

Das Bebauungsplangebiet ist zur Zeit gem. § 35 BauGB zu beurteilen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop

4.0 Flächenbilanz

Plangebietsgröße gesamt 120.177 m²

Davon:

Wohnbauflächen *ca. 80.981 m²*

Verkehrsflächen/ Wege *ca. 18.473 m²*

Öffentliche Grünflächen *ca. 20.723 m²*

B. Städtebauliche Planung

1.0 Wohngebiete

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, um hier die gewünschte größere Nutzungsvielfalt im Vergleich zu einem reinen Wohngebiet zuzulassen. Um eine mit der geplanten Struktur des Gebietes verträgliche Nutzung und Wohnruhe zu erreichen, werden die nach § 4 (3) Nrn. 1,3,4,5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der BauNVO festgesetzt. Im Planungsgebiet werden unterschiedliche Geschossigkeiten zugelassen, um einzelne Abschnitte zu gliedern.

Im Bereich der Haupterschließungsstraßen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung sind Einfamilien- und Doppelhäuser mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit festgesetzt, um eine homogene Höhenentwicklung zu erzielen. Es soll hierdurch ausgeschlossen werden, dass in den Hauptachsen ein Bungalow neben einem zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dach entsteht.

Im Bereich der Stichstraßen, die von der Ost-West-Achse in Richtung Norden und Süden abzweigen, können auch Bungalows errichtet werden. Hier wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, um insbesondere bei kleinen Grundstücken den Grundflächenverbrauch reduzieren zu können.

Im Bereich der 6 Wohneinheiten des Bautypus Gartenhofhaus am Nordrand des Baugebietes wird eine zwingende eingeschossige Flachdachbauweise festgesetzt, um für diesen Teilbereich eine Homogenität zu erzielen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt - mit Ausnahme der beiden Gebäude, die an den Wilhelm-Busch Weg angrenzen. Hier werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Für die Gebäude erfolgt je nach zulässiger Geschossigkeit eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, um nicht gewollte Höhenentwicklungen auszuschließen. In dieser Beschränkung wird ausreichend Spielraum zur Errichtung von Sockeln und Drempeln eingerechnet.

1.4 Bauweise

Im Großteil des Plangebietes sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die typische Wohnformen einer zeitgemäßen, aufgelockerten Einfamilienhaussiedlung darstellen.

In einer Teilfläche des Baugebiets werden 6 Grundstücke für Gartenhofhäuser festgesetzt, um barrierefreies Wohnen auf reduzierten Grundstücksgrößen zu ermöglichen.

Geschosswohnungsbau ist im nordwestlichen und östlichen Randbereich vorgesehen. Der homogene Charakter des Wohnbaugebietes wird durch die Randlage der Geschosswohnungsbauten nicht beeinträchtigt.

Grundlage der städtebaulichen Leitidee ist der städtebauliche Rahmenplan, der die Plangrundlage der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB darstellte.

1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Für das Plangebiet werden Gestaltungsregelungen im Bebauungsplan getroffen, die eine möglichst harmonische Gestaltung des Gebietes gewährleisten sollen, ohne den hier vorgesehenen individuellen Einfamilienwohnungsbau zu stark zu beschränken. Für die zulässigen Doppelhaushälften werden die Gestaltungsvorschriften enger gefasst werden, um eine weitgehend einheitliche Gestaltung zweier Doppelhaushälften zu gewährleisten.

Um bei den geplanten Mehrfamilienhäusern eine hohe Gestaltqualität zu erreichen, ist ein Vergabewettbewerb durch die SEG Waltrop mbH vorgesehen.

2.0 Grünanlagen

2.1 Öffentliche Grünfläche

Westlich an den Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“ angrenzend, befindet sich eine größere zusammenhängende waldähnliche Fläche, die durch den vorhandenen Fußweg zur Hafestraße begrenzt wird. Südlich des Plangebietes befindet sich der Herdicksbach, der durch eine Erlenbaumreihe gesäumt wird.

Der Rahmenplan für das Wohnbaugebiet „Großer Kamp“ sieht vor, diese erhaltenswerte Grünstruktur aufzugreifen und das neue Wohngebiet in die vorhandene Struktur einzubetten. Der westliche Randbereich des Wohngebietes soll angrenzend an die waldähnliche Grünfläche als großzügige öffentliche Grünfläche gestaltet werden, durch die in Nord-Süd-Richtung eine Fuß- und Radwegeverbindung verlaufen soll. In diese öffentliche Grünfläche kann ein Kinderspielbereich und im südwestlichen Bereich ein entwässerungstechnisch erforderliches begrüntes Regenrückhaltebecken gut integriert werden. Entlang des Herdicksbaches findet die öffentliche Grünfläche ihre Fortsetzung in einem ca. 20 m breiten Grünstreifen, durch den die Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West Richtung fortgesetzt wird. Diese Grünstruktur bildet das Rückgrat der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das geplante Fuß- und Radwegenetz schließt an die vorhandenen Wegeverbindungen in Richtung Dortmund-Ems-Kanal, Stadtzentrum und in Richtung Süden an das Gewerbegebiet Leveringhäuser Feld an.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche können im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft umgesetzt werden, insbesondere auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

2.2 Spielplätze

Die Stadt Waltrop verfügt über ein Spielraumentwicklungskonzept, in dem der Versorgungsgrad des Stadtgebietes mit Spielflächen unterschiedlicher Kategorien geregelt ist. Die Klöcknersiedlung und das neue Wohnbaugebiet sind durch den bestehenden Spielplatz an der Schillerstraße gut versorgt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 86 „Großer Kamp“ ist geplant, eine zusätzliche Spielplatzfläche in einer Größe von 1.500 m² im Bereich der westlich neu entstehenden Grünfläche vorzusehen.

3.0 Herdicksbach

An der südlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes verläuft der Herdicksbach. Es wird eine ausreichende Schutzfläche „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt, die 5 m ab Böschungsoberkante des Gewässers betragen wird. Der Herdicksbach wurde mit Hilfe öffentlicher Fördermittel in den 90er Jahren naturnah gestaltet und mit einer Erlenbaumreihe bepflanzt.

C. Erschließung

1.0 Verkehr

1.1 Verkehrsanbindung

Die örtliche Verkehrsanbindung in Richtung Waltrop Innenstadt erfolgt über die Goethestraße und weiter über die Leveringhäuser Straße. In Richtung Dortmund-Mengede/ Autobahn A 2 erfolgt die Anbindung über die Straße Am Herdicksbach über die Victorstraße und weiter über die Leveringhäuser Straße.

Die Belastbarkeit des vorhandenen Straßennetzes wurde durch einen Verkehrsgutachter im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geprüft. Die Verkehrsuntersuchung ist Anlage zu dieser Begründung.

1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

- Linie 285 des VRR, Haltestelle Goethestraße oder Droste-Hülshoff-Str. (Stadtzentrum Am Moselbach)
- Linie 289 des VRR, Haltestelle Goethestraße oder Altenbredde (Stadtzentrum Am Moselbach – DO-Mengede Bf)
- Linie SB 24 des VRR, Haltestelle Goethestraße oder Altenbruchstraße (RE-Hbf – DO-Mengede Bf) tagsüber alle halbe Stunde, abends stündlich

1.3 Interne Erschließung

Das Wohnbaugebiet „Großer Kamp“ wird im Nordosten von der Goethestraße über die neue Planstraße und im Süden von der Straße „Am Herdicksbach“ über die neue Planstraße erschlossen.

Bislang war geplant, das Wohnbaugebiet im Nordwesten an die Schillerstraße anzubinden. In der Zwischenzeit wurde von Seiten der Bürger vielfach der Wunsch geäußert, die bisher geplante Anbindung des neuen Wohngebietes an die Schillerstraße für den Autoverkehr zu schließen, um die angrenzende Klöcknersiedlung, insbesondere die Schillerstraße nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten. Hier wird befürchtet, dass der Straßenquerschnitt der Schillerstraße weitere Verkehre nicht aufnehmen kann. Um das Wohngebiet trotzdem auch im Nordwesten an das bestehende Straßennetz anbinden zu können, wurde von vielen Bürgern die Anregung vorgetragen, das Wohngebiet an die Hafenstraße anzuschließen. Der Rat der Stadt Waltrop hatte aus diesem Grund die Verwaltung beauftragt, eine Anbindung des geplanten Wohnbaugebietes westlich an die Hafenstraße zu prüfen.

Durch die direkte Anbindung an die Hafenstraße können die August-Hermann-Francke-Schule und der Kindergarten St. Ludgerus besser erreicht werden als über die Schillerstraße. Dieser Anregung wird nun gefolgt und das Gebiet an die Hafenstraße angeschlossen. Ermöglicht werden soll hier nur die Ausfahrtsmöglichkeit in Richtung Norden. Es ist geplant, die bereits bestehende Fuß- und Radwegeverbindung als Erschließungsstraße in 6 m Breite auszubauen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Anbindung an die Schillerstraße in Höhe Wilhelm-Busch-Weg, kann somit dauerhaft für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über Poller abgebunden werden (verkehrsrechtliche Anordnung), sollte jedoch z.B. für die Müllabfuhr oder während möglicher Engpässe in der Hochbauphase für den MIV nutzbar sein.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE mündet im westlichen Bereich des Gebietes in die Nord-Süd verlaufende HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE, die von der Schillerstraße bis zum Gewerbegebiet Leveringhäuser Feld verläuft.

Die Ost-West-Achse erhält mehrere Stichstraßen in Richtung Norden und Süden. In südlicher Richtung zweigen 4 Wohnhöfe ab, die durch die Bebauungsstruktur städtebaulich gefasst werden. Man gelangt über 3,50 m breite Erschließungsstiche in den südlich angrenzenden öffentlichen Grünraum. Die Wohnhöfe werden durch Parkplätze und Bäume gegliedert und sollen Aufenthaltsqualität für die Bewohner bieten. Durch unterschiedliche Bepflanzungen und Gestaltungen der jeweiligen Höfe kann die Identifikationsfähigkeit der Bewohner mit ihrem Hof gesteigert werden. Die nördlichen Stichstraßen weisen ebenfalls Aufweitungen bzw. kleine Platzbereiche auf. Auch diese werden durch Parkplätze und Bäume gegliedert.

Die nordöstliche Stichstraße in Richtung Schillerstraße, wo sich auch ein großer vorhandener Spielplatz befindet, wird im Bereich der Schillerstraße nur für Fußgänger und Radfahrer durchlässig sein.

Die Nord-Süd-Achse verschwenkt im Einmündungsbereich mit der Ost-West-Achse und erhält hier eine Aufweitung. Gegliedert wird diese Platzfläche ebenfalls durch Parkplätze und Bäume. Von der Nord-Süd-Achse gelangt man an 2 Stellen fußläufig und mit dem Rad in die westlich angrenzende öffentliche Grünfläche.

Die beiden HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN in Nord-Süd bzw. Ost-West Richtung sind 8 m breit (5,5 m Multifunktionsfläche und 2,50 Parken) und werden durch Baumreihen betont und gegliedert. In die Baumreihen können Parkplätze gut integriert werden. Die Stichstraßen weisen jeweils eine Breite von 6,50 m auf. Auch hier werden öffentliche Parkplätze in einer Breite von 2,50 m integriert.

Die untergeordneten Erschließungsstiche im Bereich der 4 Höfe weisen eine Breite von 3,50 m auf, im Bereich der nördlich geplanten Gartenhofhäuser sind es 3,00 m breite Erschließungsstiche.

Angrenzend an die bestehende Wohnbebauung an der Schillerstraße ist im nördlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes eine 2 m breite öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung geplant.

Die Wendeanlagen und die Länge der Stichstraßen werden im weiteren Planverfahren mit der Feuerwehr abgestimmt.

Straßenquerschnitte:

Haupterschließungsstraße	8,00 m
Stichstraßen	6,50 m
Enderschließungen Höfe	3,50 m
Enderschließungen Gartenhofhäuser	3,00 m

1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet „Großer Kamp“ können insgesamt ca. 154 Einzelhäuser und Doppelhaushälften für den Familienwohnungsbau entstehen. In untergeordnetem Maßstab werden pro Baugrundstück eventuell einzelne Einliegerwohnungen realisiert.

Der Stellplatzschlüssel laut Stellplatzsatzung der Stadt Waltrop liegt bei 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Da Familien in der heutigen Zeit häufig zwei oder sogar mehr Fahrzeuge besitzen wird pro Wohngrundstück ein Stellplatzschlüssel von 2 festgesetzt. Garagen und Carports sollen einen Mindestabstand von 5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten, um einen zweiten Bedarfsstellplatz vor Garagen und Carports erzielen zu

können. Hierzu ist eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im öffentlichen Verkehrsraum stehen den geplanten 154 Grundstücken ca. 134 geplante öffentliche Parkplätze gegenüber. Dies bedeutet eine sehr gute Ausstattung des gesamten Baugebietes mit öffentlichen Parkplätzen.

Aufgrund des sehr guten Angebots an öffentlichen Parkplätzen und der überschaubaren Anzahl an Doppelhausgrundstücken kann eine festgesetzte Ausnahme für Doppelhaushälften mit Einliegerwohnung zugelassen werden. Ausnahmsweise kann der Stellplatzbedarf für diese Nutzung mit einem Stellplatz (Garage/ Carport) und einem weiteren Bedarfsstellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Ziel ist die Förderung von der Möglichkeit zur Errichtung von Mehrgenerationen-Wohnen.

Im westlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes sind Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel laut Stellplatzsatzung der Stadt Waltrop liegt hier bei 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit. Je nach Größe und Anzahl der Wohneinheiten kann ein Stellplatzschlüssel von bis zu 2 Stellplätzen pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücken erreicht werden.

Die konkrete Ausgestaltung des Straßenraumes erfolgt über die gesonderte Straßenausbauplanung.

2.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation wird mit den örtlichen Versorgungsunternehmen abgestimmt und erfolgt durch neu anzulegende Trassen innerhalb der Erschließungsfläche.

Die geplante Erschließung berücksichtigt Zu- und Abfahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß BauO NW erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

Eine angemessene Löschwasserversorgung wird im Zuge der Straßenausbauplanung sichergestellt.

3.0 Erläuterungsbericht für die Entwässerungsplanung

1. Anlass der Planung

In Waltrop wird durch die Stadtentwicklungsgesellschaft SEG der Stadt Waltrop ein ca. 11,76 ha großes Gelände durch eine Wohnbebauung – Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“ - erschlossen. Das Erschließungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Waltrop und wird durch den Herdicksbach im Süden, der „Leveringhäuser Straße“ im Osten, der „Hafenstraße im Westen und durch ein Wohngebiet im Norden begrenzt.



2. Planungsvorgaben

Bei der Auswahl eines geeigneten Entwässerungsverfahrens für das Erschließungsgebiet „Große Kamp“ fiel die Entscheidung zugunsten eines Trennsystems. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Herdicksbach, der das Erschließungsgebiet im südlichen Teilbereich von Südosten nach Südwesten durchfließt, wurde mit Bezug auf den § 51a LWG ein Trennsystem für das Entwässerungskonzept zugrunde gelegt. Die Versickerung von Regenwasser ist auf Grund der teilweise sehr hohen Grundwasserstände und des geringen Durchlasskoeffizienten des anstehenden Bodens nicht möglich. Das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser soll im Erschließungsgebiet getrennt abgeführt und über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Herdicksbach eingeleitet werden. Unmittelbar westlich mündet der Herdicksbach in einen Düker des WSA Duisburg-Meiderich. Nach ca. 120 m in Richtung Westen wird das Gewässer wieder offen geführt. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen kann auf den Ausbau bzw. die Sanierung / Renaturierung des Herdicksbach innerhalb des Plangebietes verzichtet werden, da der Herdicksbach hier bereits naturnah im Rahmen eines Förderprogrammes gestaltet wurde.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Baugebiet erfolgt gedrosselt. Als Retentionsraum wird vor der Einleitung in das Gewässer ein Regenrückhaltebecken angelegt. Das Becken befindet sich im südwestlichen Bereich der Erschließungsfläche am dort befindlichen Geländetiefpunkt. Von hier wird das Oberflächenwasser über eine Rohrdrossel zeitverzögert und gedrosselt an das Gewässer abgegeben. Die Einleitungsstelle befindet sich unterhalb im Böschungskörper des Herdicksbachs. Das Regenrückhaltebecken ist nach der DWA-Richtlinie A117 bemessen. Als Bemessungsregen wurde ein 2-jähriges Regenereignis angesetzt. Der Drosselabfluss aus dem RRB in den Herdicksbach ist auf einen Wert von 15,9 l/s bemessen und unter Berücksichtigung des BWK-Merkblatt 3. Die hydraulischen Daten zur Festlegung der erlaubten Einleitungsmenge wurden bei der Bezirksregierung Münster eingeholt und berücksichtigt.

3. Beschreibung des Erschließungsgebietes

Für das geplante Erschließungsgebiet „Großer Kamp“ wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Das unbebaute Gebiet dient heute als landwirtschaftliche Nutzfläche für Getreide.

3.1 Bestand

Das Gelände im Planbereich fällt homogen von Norden in Richtung Süden. Der maximale Höhenunterschied im Baugebiet beträgt ca. 5,0 m (71,16 m ü. N.N im Norden – vorhandene Wohnbebauung, 66,24 ü. N.N im Südwesten im Bereich des zukünftigen Regenrückhaltebeckens). Der vorhandene Boden ist durch seinen hohen Lehm/Schluffanteil schlecht durchlässig (Geotechnisches Fachgutachten vom 14.08.2012, Firchow & Melchers) und zeichnet sich auf Grund von Pegelmessungen durch teilweise hohes Schichtenwasser aus. Trotz des teilweise hohen Wasserstandes des Schichtenwassers weist der Herdicksbach nur eine relativ niedrige Wasserführung auf. Vom vorhandenen Bachlauf wird insbesondere das bei Niederschlägen anfallende Oberflächenwasser aufgenommen. Eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser ist auf Grund der hohen Wasserstände und des geringen Durchlässigkeitsbeiwertes nicht sinnvoll. Im Geotechnischen Fachgutachten des Büro's Firchow&Melchers, wird das geplante Entwässerungssystem mit dem offenen Regenrückhaltebecken sehr positiv bewertet. Es wird festgestellt, dass die unregelmäßigen Zuflüsse von Oberflächenwasser, wie sie heute in diesem Bereich zu beobachten sind, nach Beginn der Bebauung stark zurückgehen werden. Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die geplante Entwässerungsvariante positiv beeinflusst. Die geplante Entwässerung kommt den Grundsätzen des § 51 a LWG nach, die fordern das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

3.2 Planung

Der von der SEG Waltrop aufgestellte Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung vor, die in Form von Doppel- und Einfamilienhäusern sowie Geschossbauten mit ca. 219 Wohneinheiten bestehen soll. Die Anordnung der Gebäude ist rechtwinklig zu den geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen. Um die Entwässerung dieser Flächen sicherzustellen, wird das gesamte Kanalnetz des Erschließungsgebietes hergestellt, einschl. des Regenrückhaltebeckens. Das auf sämtlichen Flächen des Erschließungsgebietes – einschl. der Straßenflächen – anfallende Regenwasser wird über RW Kanäle, die in den öffentlichen Mischverkehrsflächen angeordnet sind, abgeleitet und über das im Südwesten angeordnete RRB geleitet. Von hier wird das Wasser gedrosselt über eine Rohrdrossel an den Herdicksbach abgegeben. Der Beckenüberlauf bzw. Notüberlauf wird über eine gepflasterte Fläche im Bereich der Böschungsschultern des RRB geleitet. Die Böschungen und die Sohle des Herdicksbaches werden im Einleitbereich mit Wasserbausteinen gesichert.

Das Schmutzwasser wird an die bestehende Schmutzwasserkanalisation entlang der vorhandenen Wegeparzelle südlich des Gebietes angeschlossen. Die Anbindungen der 6 Kanalstiche erfolgt mittels Anbohrstutzen an den vorhandenen Mischwasser-sammler. Die SW Kanäle werden in den projektierten Straßen- u. Wegeflächen verlegt.

Während der Entwurfsbearbeitung haben bereits mehrfach Abstimmungsgespräche mit den beteiligten Behörden und dem Betreiber des Kanalisationsnetzes, Ver- u. Entsorgungsbetrieb Waltrop / AÖR stattgefunden.

4. Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des hier vorliegenden Planungsgebietes erfolgt wie unter Punkt 1 beschrieben durch ein reines Trennsystem. Die Ableitung des Regenwasser erfolgt über öffentliche RW Kanäle in ein offenes Regenrückhaltebecken (Erdbecken). Von dort wird das Oberflächenwasser gedrosselt in den Herdicksbach eingeleitet, der sich entlang der südlichen B – Planungsgrenze befindet. Für die Einleitung der Regenwassermengen aus dem Gebiet wird ein Einleitungsantrag nach WHG § 8,9 u. 10 gestellt. Für das Kanalnetz und das geplante Regenrückhaltebecken wird ein Antrag gem. § 58 (1) und (2) bei der Unteren Wasserbehörde bzw. Bezirksregierung Münster gestellt.

4.1 Schmutzwasser

Das gesamte, im Erschließungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird in Kunststoffrohren DN 200 gesammelt und in die bestehende Mischwasserkanalisation entlang des Herdicksbaches eingeleitet. Das Gefälle der einzelnen Haltungen entspricht in etwa dem des vorhandenen Geländes. Als Mindestneigung für die SW Leitungen wurde ein Gefälle von $l_{sw} = 6,0 ‰$ festgesetzt.

4.2 Regenwasser

Das Regenwasser der Dach- und Mischverkehrsflächen wird mittels RW Kanäle der Dimensionen DN 300 – 800 dem offenen Regenrückhaltebecken und von dort dem Herdicksbach zugeleitet. Beim Entwurf wurde ein Mindestgefälle von $l_{rw} = 4,9 ‰$ angesetzt.

Das gesamte Oberflächenwasser wird dem offenen Regenrückhaltebecken zentral an einer Stelle zugeleitet. Durch die Geländetopographie bedingt liegt der Standort des Regenrückhaltebeckens am Geländetiefpunkt im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Im Becken wird auf der Sohle eine Ablaufleitung in Form einer Rohrdrossel angeordnet, die zum Herdicksbach führt.

4.3 Regenrückhaltebecken

Das geplante Regenrückhaltebecken befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebietes am Geländetiefpunkt. Es soll ein begrüntes Erdbecken ohne Dauereinstau betrieben werden. Die wasserseitigen Böschungen haben eine Neigung zwischen 1:1,5 und 1:3. Im Einlaufbereich der RW Kanäle in das Becken sind Kolke vorgesehen, die durch ihre Pufferwirkung das Regenrückhaltebecken vor Erosionen schützen soll. Vom Einlaufbereich bis zum Beckenablauf wird das ankommende Wasser auf der Sohle des RRB bis zur Rohrdrossel am Beckenablauf geführt. Das Regenrückhaltebecken und der Rohrdrosseleinlauf in den Herdicksbach sind für die spätere Unterhaltung über die Zuwegung vom RBF – Hafenstraße zu erreichen. Der Drosselabfluss für das Becken beträgt bei einer Regenhäufigkeit von $n=0,5$ ca. 15,9 l/s (gem. Berechnung nach BWK Merkblatt 3). Das Regenrückhaltebecken hat bei einer Einstauhöhe von ca. 0,65 m ein Beckenvolumen von ca. 1.345 m³.

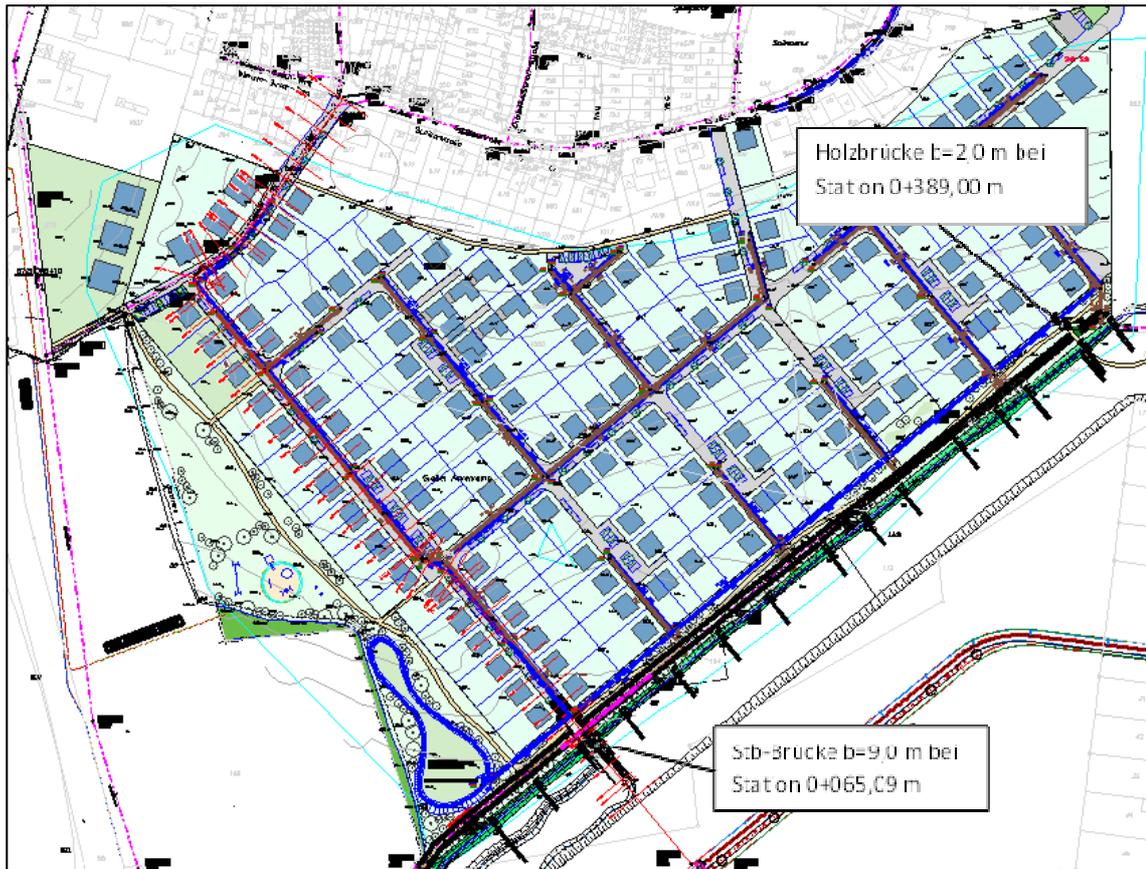


5. Brückenbauwerke

Verkehrstechnisch soll die Wohnbebauung „Großer Kamp“ mit an das bestehende Gewerbegebiet südlich der Erschließungsfläche angebunden werden. Zwischen der Gewerbefläche „Leveringhäuser Feld“ und dem neuen Baugebiet verläuft das Gewässer Herdicksbach in südwestliche Richtung. Zur Querung des Gewässers sollen für das neue Wohngebiet insgesamt 2 Brücken hergestellt werden.

Auf Höhe des vorhandenen Regenrückhaltebeckens (Gewerbegebiet) ist eine Querung des Gewässers mit einer 9 m breiten Stahlbetonbrücke (Zweispuriger Verkehr mit separatem Fußgänger- /Radweg) vorgesehen. Eine zweite Brücke ca. 200 m weiter nordöstlich dient der Überquerung des Gewässers durch Fußgänger bzw. Radfahrer. Bei dieser Brücke handelt es sich um eine 2 m breite Holzbrücke. Die beiden Brücken sind Gegenstand dieses Genehmigungsantrages (Genehmigung der Brücken nach §99 LWG- Anlagen im und am Gewässer) und werden im Folgenden weiter erläutert.

Nachfolgend sind die beiden geplanten Brückenbauwerke zur Querung des Gewässers detailliert beschrieben.

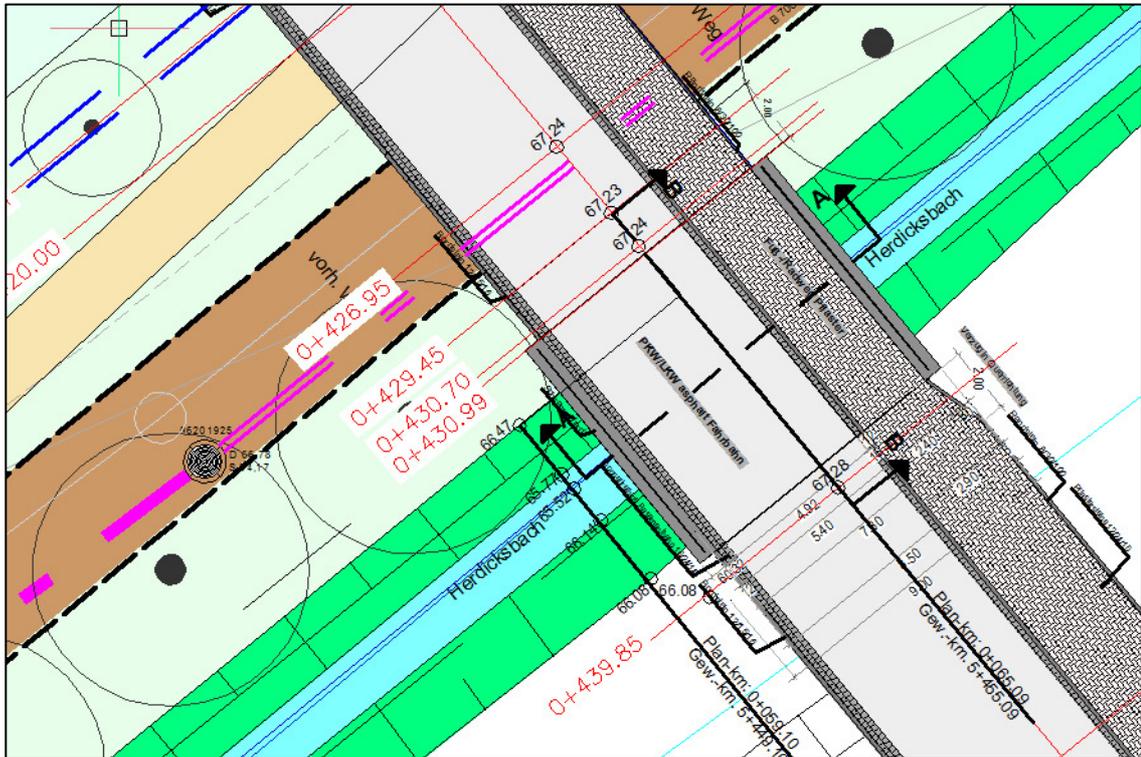


5.1 Stahlbeton-Straßenbrücke bei Station 0+065.90

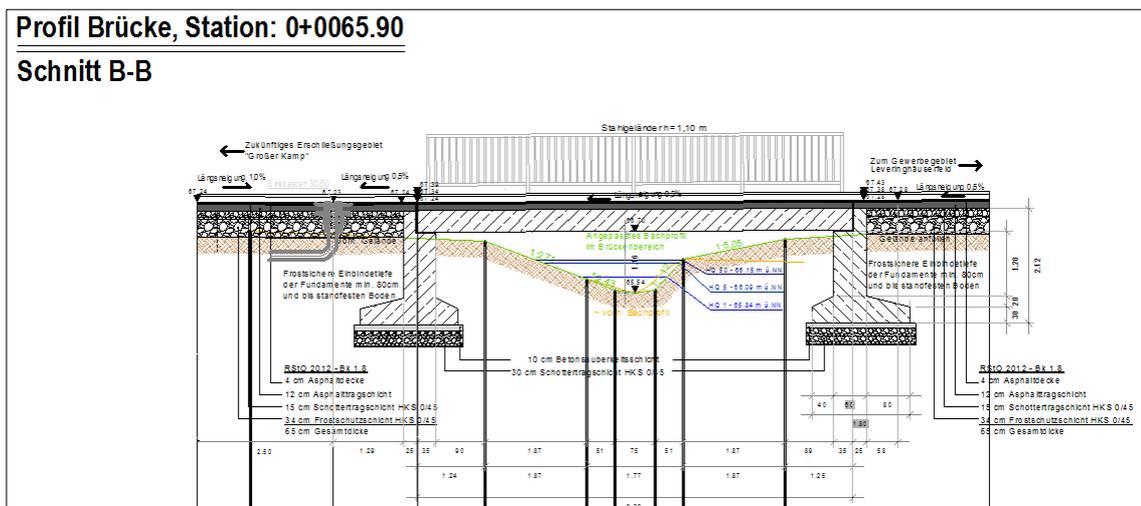
Im Bereich südlich des Baugebietes „Großer Kamp“ ist für die Verkehrsanbindung des Erschließungsgebietes an die Gewerbefläche im Süden eine Brücke geplant (siehe Abbildung 3). Die Brücke dient der sicheren Überquerungsmöglichkeit des Gewässers Herdicksbach insbesondere für Fahrzeuge (LKW u. PKW→SLW60) sowie für Fußgänger und Radfahrer. Die Brücke befindet sich in Verlängerung einer 8,50 m breiten neuen Verbindungstraße zwischen der bereits bestehenden Haupteerschließungsstraße im Gewerbegebiet „Leveringhäuser Feld“ und dem geplanten neuen Wohnbaugebiet. Bei der Brücke handelt es sich um eine Stahlbetonplatte, die auf zwei Streifenfundamenten aufliegt. Die Brücke wird auf eine zukünftige Verkehrsbelastung von SLW60 (60 t) ausgelegt. Die Gesamtbreite der Brücke beträgt 9 m, davon sind jeweils links und rechts 0,6 m Schrammbord zur Aufstellung eines Geländers als Absturzsicherung eingeplant. Der kombinierte Fuß- und Radweg soll eine Breite von 2,9 m haben, die Fahrbahn wird auf zweispurigen Verkehr mit einer Breite von 5,40 m ausgelegt. Auf der Brücke ist eine max. Geschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen. Das Erschließungsgebiet selber ist als Mischverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich geplant. Die Dicke der Stahlbetonplatte wird nach entsprechender Statik festgelegt. Voraussichtlich wird die Stärke ca. 50 cm, wie in den Plänen dargestellt betragen. Sollte statisch eine größere Dicke erforderlich werden, so wird die Höhe der Brücke beibehalten (aufgrund der Gradientenplanung). Der Abstand zwischen Unterkante Platte und Gewässersohle verringert sich entsprechend. Die hydraulische Leistungsfähigkeit im Kreuzungsbereich wird gewährleistet, d.h. ein 50-Jähriges Bemessungshochwasser kann schadlos ohne Einstau abfließen.

Der Brückenbelag besteht aus Asphalt in einer Stärke von 14 cm, bestehend aus einer Asphaltdeckschicht (Stärke 4 cm) und einer Asphalttragschicht (Stärke 10 cm). Der Fuß- und Radweg (F+R) wird durch einen Hochbordstein mit einem Auftritt von 10 cm von der Fahrbahn abgetrennt. Dadurch ist die Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger

bei zeitgleicher Querung von PKW-/LKW- Verkehr gegeben. Die Auflager- bzw. Streifenfundamente der 8 m langen (Spannweite) und 9 m breiten Brücke befinden sind außerhalb des Gewässerprofils. Dies gewährleistet, dass keine Querschnittseinengung erfolgt und die Hochwassermengen für ein 50-jähriges Bemessungsereignis frei ohne Ein- oder Rückstau abfließen können (gem. dynamische WSP-Berechnung). Zusätzlich ist ein großzügiger Freibord vorgesehen.



Stb-Straßenbrücke (LP) über den Herdicksbach bei Station 0+0065.90 km



Stb-Straßenbrücke (SLW 60) über den Herdicksbach im Profil (Schnitt)



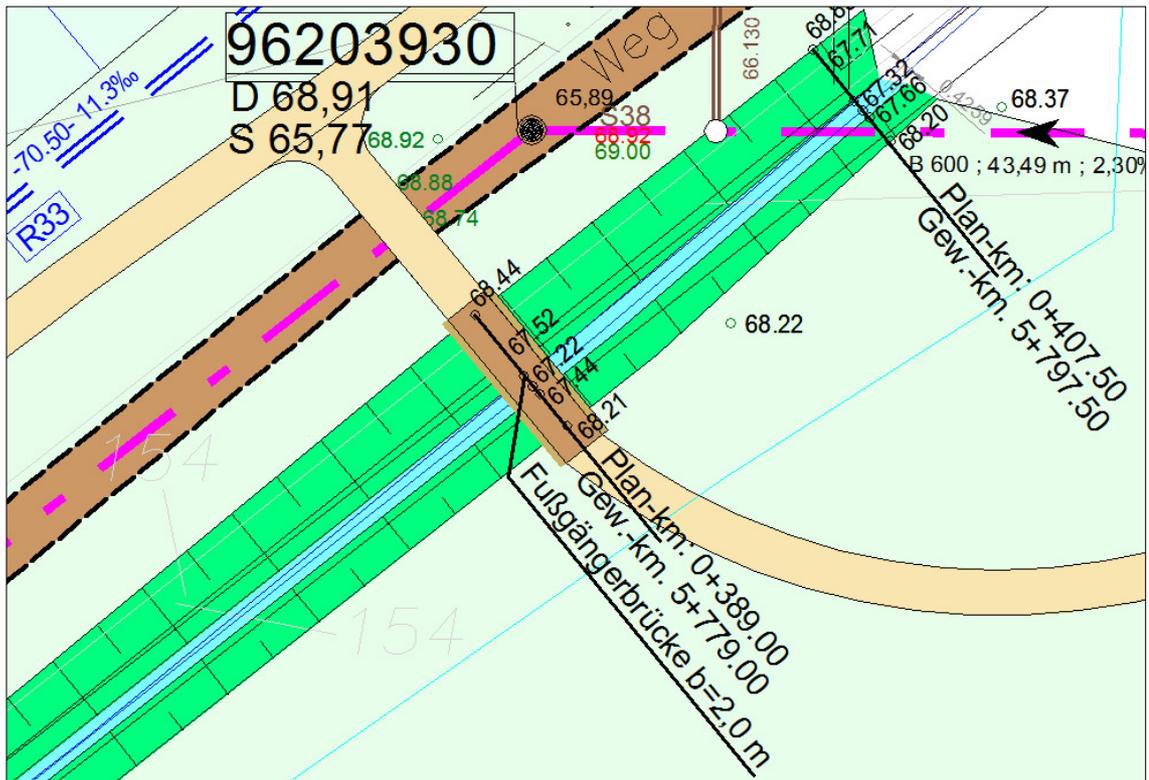
Ausführungsbeispiel für die geplante Brücke SLW 60 über den Herdicksbach

5.2 Fußgängerbrücke aus Holz bei Station 0+389.00 m

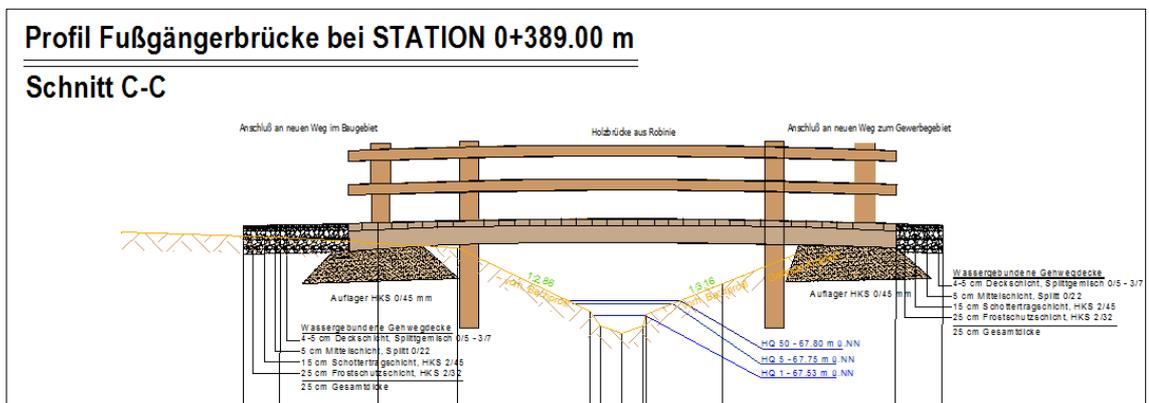
Die Fußgängerbrücke liegt bei Station 0+389,00 m. Die Brücke verbindet das neue Baugebiet „Großer Kamp“ über einen Fuß- und Radweg mit dem im Südosten vorhandenen Gewerbegebiet „Leveringhäuser Feld“. Der Anschluss wird im Zuge des Ausbaus des Plangebietes erstellt. Auf diese Weise können die Bewohner des Neubaugebietes fußläufig auf kürzestem Wege die vorhandene Bebauung und die dort vorhandenen infrastrukturellen

Einrichtungen erreichen. Im Bereich der Kreuzung des Weges mit dem Gewässer Herdicksbach ist zur Überquerung ein Holzbrückenbauwerk für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr erforderlich und wird im Weiteren genauer beschrieben.

Bei der Brücke handelt es sich um eine Holzkonstruktion aus naturgewachsener, geschälter und geschliffener Robinie mit leicht gewölbter Form. Das Holz ist umweltfreundlich lasiert. Der Brückenbelag besteht aus 40 mm starken Eichenbohlen mit geriffeltem, rutschhemmenden Lauf-Belägen. Die Auflager- bzw. Stützpfähle der ca. 8 m langen (Spannweite) und 2 m breiten Brücke befinden sich außerhalb des Gewässerprofils, so dass durch die Brücke keine Querschnittseinengung erfolgt und die Hochwassermengen für ein 50-jähriges Bemessungsereignis ($BHQ_{50}=1,07 \text{ m}^3/\text{s}$) frei und ohne Ein- oder Rückstau abfließen können (gem. numerische Berechnung). Zusätzlich ist ein großer Freibord vorgesehen.



Holzbrücke (LP) über den Herdicksbach bei Station 0+389.00 km



Holzbrücke über den Herdicksbach im Profil (Schnitt)



Ausführungsbeispiel Fußgängerbrücke über den Herdicksbach

6. Genehmigungsverfahren / Abstimmungen

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden diverse Abstimmungsgespräche mit folgenden Behörden und Fachämtern geführt, um die weiteren Planungsparameter bzw. Genehmigungsanzeigen festzulegen. Hierzu gehörten insbesondere:

Untere Wasserbehörde, Kreis Recklinghausen

- Festlegung der Bemessungsparameter für die Einleitungsmengen in den Herdicksbach
- Abstimmung der Genehmigungsanzeige gem. § 58 (2) LWG für das Regenwasserkanalisationsnetz
- Abstimmung der Genehmigungsanzeige gem. § 99 für die Errichtung und Querung des Herdicksbaches mit zwei Brückenbauwerken
- Abstimmung der Einleitungsgenehmigung gem. 8, 9 u. 10 WHG

Bezirksregierung Münster

- Abstimmung der Genehmigungsanzeige gem. § 58 (1) LWG für das Schmutzwasserkanalisationsnetz

Ver- u. Entsorgungsbetrieb Waltrop / AÖR

- Abstimmung der Genehmigungsplanung nach § 58 (1) im Zusammenhang mit dem aufgestellten Generalentwässerungsplan
- Abstimmung der Erschließungsplanung im Hinblick auf zukünftige Sanierungsmaßnahmen gem. geltendem Abwasserbeseitigungskonzept
- Abstimmung diverser konstruktiver Planungsparameter

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Entwurfsplanung eingeholt:

- Geotechnisches Fachgutachten vom 22.02.2012, Firchow&Melchers, „nördliche Teilfläche“
- Geotechnisches Fachgutachten vom 14.08.2012, Firchow&Melchers, „südliche Teilfläche“
- Fachgutachten – Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung vom 28.04.2015, Firchow&Melchers

7. Zusammenfassung

In Waltrop soll ein ca. 12 ha großes Grundstück, das derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, durch die SEG Waltrop zu einem reinen Wohngebiet erschlossen werden.

Die Kanalisation wird im Trennverfahren durchgeführt. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation entlang des Herdicksbaches angeschlossen.

Das Regenwasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und dem offenen Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Plangebietes zugeführt. Von dort wird es gedrosselt in den vorhandenen Herdicksbach eingeleitet, der das Plangebiet im südlichen Bereich durchfließt. Die Drosselwassermenge beträgt nach Berechnungen und Berücksichtigung des BWK-Merkblatt3 ca. 15,9 l/s.

Bei Überschreitung des max. Stauziels wird die Hochwassermenge über den geplanten Notüberlauf direkt in den Herdicksbach geleitet.

D. Auswirkungen der Planung

1.0 Umweltbericht

Der Rat der Stadt Waltrop hat der Verwaltung den Prüfauftrag erteilt, eine Anbindung des Wohngebietes „Großer Kamp“ an die westlich verlaufende Hafenstraße zu untersuchen.

Der Planstand des Städtebaulichen Rahmenplanes vom 29.09.2015, der die Grundlage der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB bildete, beinhaltete diese zu prüfende Variante bereits.

Da der Vorentwurf des Umweltberichtes aber bereits am 18.08.2015 fertiggestellt wurde, bezog er sich noch auf einen älteren Entwurfsstand der Planung.

Zwischenzeitlich wurde entschieden, die Anbindung an die Hafenstraße weiter zu verfolgen, um eine bessere Vernetzung an das bestehende Straßennetz zu schaffen.

Da durch die Anbindung an die Hafenstraße in ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet mit Biotopverbundfunktionen eingegriffen wird, musste die Eingriffs- Ausgleichbilanzierung sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet und korrigiert werden. Der Ausgleichsbedarf hat sich im Vergleich zum Vorentwurfsstand leicht erhöht.

Der Umweltbericht mit Stand vom 22.04.2016 ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

2.0 Altlasten

Teilflächen im Westen des Plangebiets waren bislang im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen gekennzeichnet. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde durch den geologischen Gutachter Firchow/ Melchers, Lünen, das Plangebiet im Norden, Süden und Westen flächendeckend untersucht:

- Geotechnisches Fachgutachten zur nördlichen Teilfläche des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 22.02.2012
- Geotechnisches Fachgutachten zur südlichen Teilfläche des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 14.08.2012
- Fachgutachten – Konterminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 28.04.2015

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die untersuchten Bodenschichten den Prüfwerten der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete entsprechen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde die Untere Bodenschutzbehörde angesprochen, um die Verdachtsflächenkennzeichnung auf den untersuchten Flächen zurückzunehmen. Dies ist mittlerweile geschehen.

Mit Schreiben vom 21.10.2015 hat die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Waltrop mitgeteilt, dass aufgrund der eingereichten Gutachten die Grundstücke Flur 97, Flurstücke 879 und 1.000 aus dem Kataster herausgenommen wurden.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Entscheidung, das Baugebiet Großer Kamp in einem Zuge zu entwickeln, wurde eine weitere Bodenuntersuchung im nordöstlichen Planbereich, Flurstücke 1001 und 1002 (neu 1049) durchgeführt.

- Geotechnisches Fachgutachten zur nordöstlichen Teilfläche des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 11.11.2015

Alle Geotechnischen Fachgutachten sind Anlage dieser Begründung und werden Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sein.

E. Verwirklichung der Planung

1.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Waltrop, so dass keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sind.

2.0 Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung aller Planungen und Maßnahmen erfolgt durch die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Waltrop.

3.0 Kampfmittelräumdienst

Eine Kampfmittelabfrage ist im Jahr 2013 erfolgt. Die Plangebietsfläche muss in Teilbereichen abgesucht werden.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Aufgestellt im April 2016

Stadt Waltrop, FB Stadtentwicklung – Stadtplanung

Der Rat der Stadt Waltrop hat diese Begründung in seiner Sitzung am 28.04.2016 beschlossen.

Im Auftrag

gez.

Andrea Suntrup
(Dipl.-Ing.)