

Stadt Waltrop



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 91

„Einzelhandel am Marktplatz“ der Stadt Waltrop

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Plananlass	1
2.	Planverfahren	2
2.1	Investorenauswahlverfahren.....	2
2.2	Aufstellungsbeschluss.....	2
2.3	Bebauungsplanverfahren.....	3
2.4	Rechtsgrundlagen.....	4
3.	Bestehendes Planrecht	5
4.	Plangebiet und derzeitige Nutzung	5
5.	Städtebauliches Konzept	7
6.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.4	Festsetzung von Höhenlagen.....	11
7.	Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW	11
7.1	Dachform.....	11
7.2	Werbeanlagen.....	11
8.	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	11
9.	Entwässerung	15
10.	Umweltbelange	15
10.1	Bodenschutz / Grundwasserschutz.....	15
10.2	Artenschutz.....	16
10.3	Klimaschutz.....	18
11.	Sonstige Belange	19

11.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	19
11.2	Kampfmittel.....	19
11.3	Altlasten.....	20
12.	Kosten und Finanzierung.....	20
13.	Gutachten.....	20

1. Plananlass

Die Stadt Waltrop zeichnet sich durch eine kompakte Siedlungsstruktur aus und verfügt mit der Innenstadt und dem Nebenzentrum Waltrop-Ost über zwei zentrale Versorgungsbereiche, wobei die Innenstadt das Hauptzentrum der Stadt Waltrop bildet.

Zur Bestimmung der zukünftigen Stadtentwicklungspolitik wurde im Jahre 2010 das Entwicklungskonzept Innenstadt¹ der Stadt Waltrop aufgestellt. Im Rahmen von Beteiligungen relevanter Akteure (Bürgerschaft, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Politik, Verwaltung) wurde die Zielrichtung der Stadtentwicklung diskutiert. Dabei wurde unter anderem eine Umgestaltung im Bereich des Marktplatzes vorgesehen, die auf die Stärkung der Kaufkraft in der Innenstadt abzielt.

Im Jahre 1999 wurde eine Stärken- und Schwächenanalyse sowie ein Profilierungskonzept² für Waltrop erstellt. Im Profilierungskonzept wurden unter anderem Vorschläge für die Entwicklung des Versorgungsstandortes Waltrop entwickelt. Darauf aufbauend wurde ein einzelhandelsbezogener Handlungsplan³ für die Innenstadt erarbeitet. Auf der Grundlage dieser Konzepte wurde im Jahre 2006 der Masterplan Innenstadt Waltrop aufgestellt, der sich insbesondere mit der Ansiedlung eines Frequenzbringers im Bereich der Stadthalle auseinandersetzte, indem eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Varianten erarbeitet wurde.

Ergänzend wurde im Jahre 2008 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept⁴ entwickelt und vom Rat der Stadt Waltrop beschlossen, das eine aktualisierte Betrachtung der Einzelhandelsituation in Waltrop, eine Prognose der Einzelhandelsentwicklung sowie die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche mit einer entsprechend für die Stadt Waltrop festgesetzten Sortimentsliste beinhaltet.

¹ Stadt Waltrop, Fachbereich Stadtentwicklung: Entwicklungskonzept Innenstadt Waltrop, August 2010.

² ECON-Consults, Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Beratungsgesellschaft mbH & Co. KG: Profilierungskonzept. Köln, 1999.

³ GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung: Konzept für einen einzelhandelsbezogenen Handlungsplan für die Innenstadt im Rahmen des Stadtmarketing-Prozesses der Stadt Waltrop. Köln, 2003.

⁴ BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt Waltrop. Köln, Mai 2008.

Die Ergebnisse flossen in das Entwicklungskonzept Innenstadt ein, das der Entwicklung des Marktplatzbereiches, der Ansiedlung eines Frequenzbringers und der Neukonzipierung einer verkleinerten Stadthalle eine besondere Bedeutung beimisst. Es ist vorgesehen, die Verkaufsfläche in Richtung Osten auszuweiten, und an der Straße „Am Moselbach“ einen Vollversorger unmittelbar angrenzend an die innerstädtischen Lauflagen anzusiedeln. Außerdem ist eine Verkleinerung der Stadthalle vorgesehen und im Zuge dessen ein neuer Anbau an die Stadthalle geplant, in dem weitere Verkaufsflächen geschaffen werden, um die Kaufkraft an die Innenstadt zu binden.

Es wurde ein Investorenauswahlverfahren auf der Grundlage der erarbeiteten Machbarkeitsstudie durchgeführt, an dessen Ende der Vorhabenträger, die BAUKO-Baukoordinations GmbH, den Zuschlag für den Grundstückserwerb und die Realisierung des Anbaus an die Stadthalle mit Einzelhandelsflächen erhielt.

2. Planverfahren

2.1 Investorenauswahlverfahren

Der Rat der Stadt Waltrop fasste am 03.04.2014 den Beschluss, ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren zur Veräußerung des Stadthallenfoyers zum Zwecke der Errichtung von Einzelhandelsflächen durchzuführen.

Das Unternehmen BAUKO-Baukoordinations GmbH, Dortmund erhielt den Zuschlag für den Anbau an die Stadthalle mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnflächen nach städtebaulichen und architektonischen Vorgaben.

2.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 „Einzelhandel am Marktplatz“ gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der städtebauliche Vorentwurf wurde im Rahmen der Bürgerversammlung am 11.12.2014 im Rathaus der Stadt Waltrop vorgestellt und erörtert.

2.3 Bebauungsplanverfahren

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Markt“ in der zwischenzeitlich durchgeführten 2. Änderung. Dieser setzt für das Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“ fest.

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 91 „Einzelhandel am Marktplatz“ tritt im Plangebiet an die Stelle des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 und überlagert diesen.

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt. Durch dieses Verfahren können Festsetzungen konkret auf das geplante Projekt bezogen, detailliert dargestellt und zur Rechtskraft gebracht werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht zusätzlich aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan. Ergänzend wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Waltrop und dem Vorhabenträger geschlossen, in dem alle verbindlichen Regelungen hinsichtlich des Vorhabens getroffen werden. Dieser soll vor Offenlage der Planung abgeschlossen sein und bedarf der Genehmigung des Hauptausschusses und des Rates.

Das Planvorhaben zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind. Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich unterschreitet deutlich die gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB höchstzulässige Grundfläche von 20.000 m². Weiterhin wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten.

Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung und auch von der Erstellung eines Umweltberichts ist nach § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 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 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)
- 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)

3. Bestehendes Planrecht

Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest (§ 19 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW)).

Der gegenwärtig wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die ASB dienen der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Er liegt im Zentrum des im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Siedlungsschwerpunktes (SSP).



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Einzelhandel am Markt“ kann somit inhaltlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den

Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

4. Plangebiet und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der derzeitigen Stadthalle der Stadt Waltrop. Im Südosten der Stadthalle ist angrenzend an die Isbruchstraße ein Anbau an die

Stadthalle vorgesehen und damit einhergehend der Rückbau des derzeitigen Foyers der Stadthalle. Im Osten grenzt der Marktplatz/Raiffeisenplatz als Parkplatz an das Plangebiet an. Südlich des Marktplatzes befindet sich ein weiterer kleinerer Parkplatz (Herne-Bay-Platz).

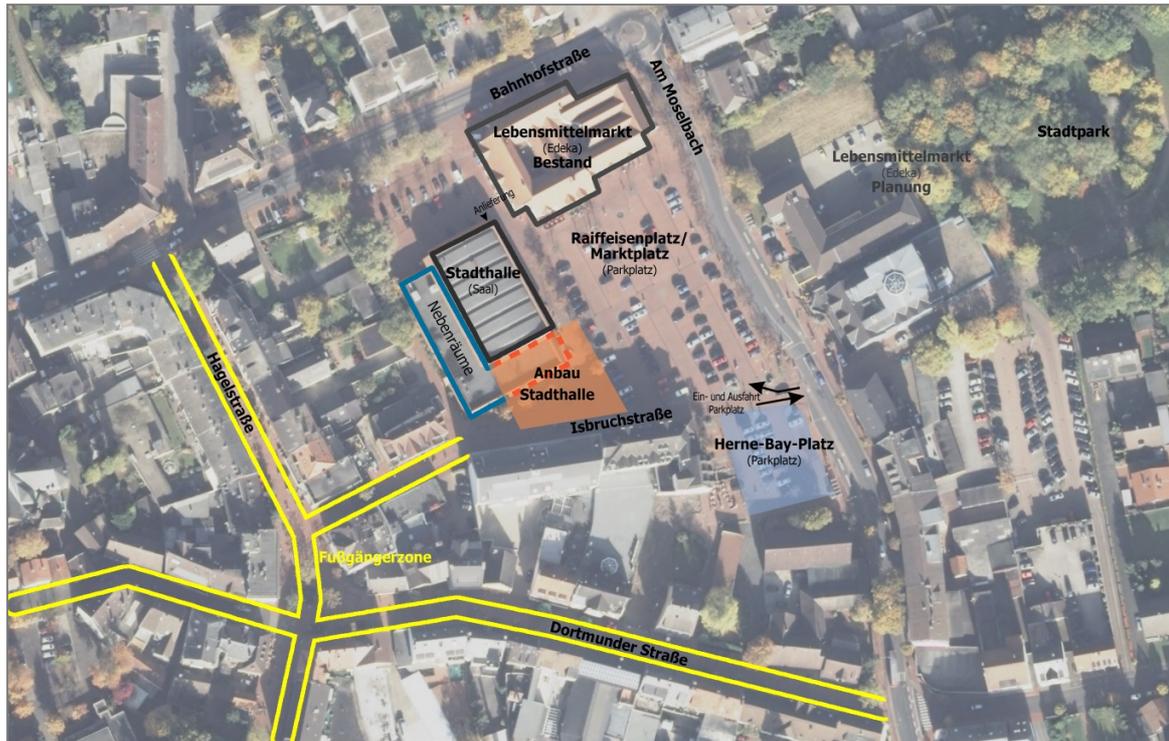


Abb. 2: Lageplan, Waltroper Innenstadt

Die Waltroper Stadthalle wurde 1970 im Zentrum der Stadt, am Marktplatz errichtet. Sie befindet sich am Rande der Fußgängerzone und ist der zentrale Treffpunkt und Veranstaltungsort für Anlässe unterschiedlichster Art. Neben kulturellen Veranstaltungen wird die Stadthalle von Vereinen, Institutionen sowie gewerblichen und privaten Personen genutzt. Sie ist damit in Waltrop die einzige Räumlichkeit, die für Großveranstaltungen zur Verfügung steht. Das vielfältige Angebot der Stadthalle hat positive Effekte auf das Stadtimage und wird im Entwicklungskonzept Innenstadt der Stadt Waltrop als ein nicht unerheblicher „Frequenzbringer“ für den Handel und die Gastronomie in der Innenstadt angesehen, der eine wichtige Ankerfunktion im kulturellen Leben der Stadt Waltrop zukommt.

Bei der Stadthalle handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude, das im Norden/Nordosten eine Gebäudehöhe von ca. 10,50 m aufweist. Im Westen und Süden befinden sich Nebenräume und ein Gastronomiebetrieb in einem Gebäudeteil der Stadthalle, der eine geringere Gebäudehöhe von ca. 5,0 m aufweist. Die Anlieferung der Stadthalle erfolgt

im Norden. Der Haupteingang zur Stadthalle befindet sich im Südosten. Südlich des Haupteingangs, im Süden der Stadthalle befindet sich ein Brunnen. Das Gelände fällt in Richtung der südlich gelegenen Isbruchstraße ab. Während der Parkplatz nördlich der Stadthalle, an der Bahnhofstraße eine Geländehöhe von ca. 61,50 m ü. NN aufweist, liegt die angrenzende Isbruchstraße ca. 1,60 m tiefer (ca. 59,50 m ü. NN).

5. Städtebauliches Konzept

Das Einzelhandelskonzept zielt auf eine Innenstadtentwicklung ab, die gewachsene bauliche Strukturen erhält, zeitgemäß entwickelt und sich daran anpasst. Aus diesem Grund kommt das Entwicklungskonzept auf der Basis unterschiedlicher Beteiligungsverfahren zu dem Ergebnis, dass die Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur maßgeblich die Identität der Innenstadt prägt und dass die Stadthalle als kultureller Mittelpunkt erhalten werden soll.

Es ist ein zentraler Schwerpunkt im Rahmen des Städtebauförderantrags „Entwicklungskonzept Innenstadt Waltrop“, den Handel in der Innenstadt durch das Angebot neuer großflächiger Einzelhandelsflächen zu stärken und dadurch eine höhere Frequenz in der Innenstadt und eine höhere Handelsqualität in der Stadt zu erreichen. Neben der Neuentwicklung einer Handelsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter im Bereich Post/Moselbachpark, ist ein weiterer zentraler Baustein die Angliederung einer Handelsfläche im Bereich der zentralen Auflage Stadthalle/Marktplatz. Hier ist ebenfalls eine größere zusammenhängende Handelsfläche geplant, die zum Handel von innenstadtrelevanten hochwertigen Sortimenten vorgesehen ist, ohne - aufgrund einer kleinteiligen Aufteilung in einzelne Ladengeschäfte - der bestehenden Struktur Konkurrenz zu machen.

Als weitere Aufgabe formuliert das Entwicklungskonzept Innenstadt den Erhalt der Stadthalle als lebendiges Zentrum für Kultur und Begegnung in der Stadt Waltrop. Demnach ist die Stadthalle baulich so zu qualifizieren, dass ein attraktiver Betrieb auf die nächsten Jahrzehnte gesichert ist. Im Jahre 2012/2013 wurde deshalb eine Machbarkeitsstudie erstellt, die die Zielsetzung hatte, beide Nutzungsansprüche miteinander zu verzahnen und sowohl unter funktionalen wie auch Kostenaspekten ein tragfähiges Konzept zu entwickeln. Als Ergebnis sieht dieses Konzept eine Verkleinerung der Nebenflächen der Stadthalle, die Sanierung des Gebäudes und den Erhalt der Veranstaltungshalle als kulturelles/ bürgerschaftliches Zentrum der Stadt vor.

Das im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens erarbeitete städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers, BAUKO-Baukoordinations GmbH, sieht vor, den Bereich des derzeitigen Stadthallenfoyers abzureißen und stattdessen einen dreigeschossigen Neubau als Anbau an die Stadthalle zu errichten. Der Anbau an die Stadthalle erfolgt im Südwesten des Gebäudes und grenzt somit direkt an den Marktplatz an. In seiner Grundfläche ragt der geplante Anbau nach Süden und Osten über die derzeitige Grundfläche der Stadthalle hinaus. Zur Isbruchstraße ist – in Verlängerung der Fußgängerzone - ein Arkadengang vorgesehen. Der Standort des südlich der Stadthalle vorhandenen Brunnens wird überbaut und damit nicht erhalten. Mit der Realisierung des Planvorhabens ist voraussichtlich der Verlust von ca. 17 Stellplätzen des östlich angrenzenden Parkplatzes verbunden, der jedoch durch das vorhandene Parkplatzangebot kompensiert werden kann (siehe Kap. 8 „Verkehrliche Erschließung des Plangebietes“ – Parkraumbelugung). Außerdem können ca. 10 Bäume (Stellplatzbegrünung) nicht erhalten werden, für die im Zuge der geplanten Umgestaltung des Marktplatzes im Rahmen des Städtebauförderantrags „Entwicklungskonzept Innenstadt“ Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung von Einzelhandel (ca. 600 m² Verkaufsfläche) vorgesehen. Außerdem besteht die Möglichkeit die Einzelhandelsnutzung in das erste Obergeschoss auszuweiten, so dass eine Verkaufsfläche im großflächigen Bereich (über 800 m²) entwickelt wird. Optional sind im ersten Obergeschoss Dienstleistungsnutzungen auch in Form von Praxisräumen vorgesehen. Im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) ist eine Wohnnutzung geplant. Die Außenwand des obersten Geschosses springt im Bereich der Isbruchstraße von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurück, sodass das Gebäude in Richtung der Fußgängerzone untergliedert ist und weniger massiv erscheint. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit insgesamt bis zu 20 Stellplätzen geplant, die der Wohnnutzung und den Dienstleistungsnutzungen zugeordnet sind. Die genaue Stellplatzanzahl errechnet sich nach der jeweiligen Nutzung gemäß Stellplatzsatzung (1,5 Stellplätze je Wohneinheit und 3 Stellplätze je Praxis-/Büroeinheit). Für die Einzelhandelsnutzung sind keine gesonderten Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. Diese müssen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Waltrop abgelöst werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Aufzug. Die Tiefgaragenzufahrt (der Aufzug) wie auch die Anlieferung der Einzelhandelsnutzung befinden sich im Norden, östlich der bestehenden Stadthalle.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des oben beschriebenen städtebaulichen Konzeptes wird das Plangebiet, der Anbau an die Stadthalle, als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage dieser Festsetzung dient das MK-Gebiet der Unterbringung von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speiswirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes im Eingangsbereich zur Fußgängerzone der Stadt Waltrop, wird eine Wohnnutzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO auf die Obergeschosse begrenzt.

Außerdem sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten/Spielhallen, Sexshops sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sowie Tankstellen ausdrücklich unzulässig. Für die Stadt Waltrop wurde ein Vergnügungsstättenkonzept⁵ aufgestellt. Demnach könnte eine Agglomeration kerngebietstypischer Nutzungen, wie beispielsweise Spielhallen, die vorhandene Nutzungsmischung am östlichen Ende der Waltroper Fußgängerzone aus dem Gleichgewicht bringen. Überdies könnte der sogenannte „Trading-Down-Effekt“ eintreten. Hierbei verursachen Nutzungen mit geringem Investitionsbedarf, aber vergleichsweise hohem Umsatz ihrerseits eine abnehmende Investitionstätigkeit in einem Gebiet. Zu den verursachenden Nutzungen gehören Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Nacht- und Tanzbars sowie Betriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen anbieten und Sexshops. Die Häufung solcher Vergnügungsstätten fördert somit den Abwärtstrend der Geschäftslagen, die Wertminderung des gesamten Immobilienstandortes und somit letztlich Leerstand. Die Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes sowie ein Imageverlust des Gesamtgebietes kommen als negative Auswirkungen hinzu. Darüber hinaus schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Tankstellen in seinem Gel-

⁵ Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Waltrop. Dortmund, November 2011.

tungsbereich aus, weil sich diese Nutzung städtebaulich wie funktional nicht in den Planbereich zwischen Marktplatz und Fußgängerzone einfügen würde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Kerngebiet durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen sowie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Dem beschriebenen städtebaulichen Konzept entsprechend wird die Geschossigkeit im MK-Gebiet auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Zusätzlich wird die Höhe der baulichen Anlage zwingend auf 71,33 m über Normalnull festgesetzt. Dadurch ist eine absolute Höhe von ca. 11,0 m im MK-Gebiet zulässig. Durch diese Festsetzung wird die Höhe der bestehenden Stadthalle aufgegriffen. Die Oberkante (OK) des geplanten Anbaus schließt damit an die Oberkante der bestehenden Stadthalle an. Als Oberkante wird die Attikahöhe des obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) definiert.

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend, wird der geplante Arkadengang über eine Baugrenze gemäß § 23 BauNVO im Bebauungsplan definiert. Die lichte Höhe (LH) wird auf 3,35 m über OKFF EG (siehe Kap. 6.4 „Festsetzung von Höhenlagen“) festgesetzt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 - der zulässigen Dreigeschossigkeit entsprechend - festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden durch diese Festsetzung aufgegriffen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Da das Plangebiet lediglich die Grundfläche des geplanten Anbaus an die Stadthalle mit einer Fläche von ca. 911 m² umfasst und aufgrund der innerstädtischen Lage eine Überbaubarkeit von 100 % (GRZ 1,0) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig ist, wird der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 als überbaubare Fläche festgesetzt.

6.4 Festsetzung von Höhenlagen

Für das MK-Gebiet wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF EG) auf 60,23 m ü. NN festgesetzt. Abweichungen von dieser festgesetzten OKFF EG um max. 0,50 m werden zugelassen. Durch diese Festsetzung wird ein einheitliches Höhenniveau des Plangebietes gewährleistet und es wird eine ausreichende Flexibilität für die Ausbauplanung geschaffen.

7. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, maximalen Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Darüber hinaus beschränken sich die gestalterischen Regelungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird.

7.1 Dachform

Für das MK-Gebiet wird als Dachform ein Flachdach (FD) festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich der Anbau nicht nur in seiner Höhe sondern auch in seiner Dachform der Gestaltung der Stadthalle anpasst.

7.2 Werbeanlagen

Um ein Übermaß störender Werbeanlagen im zentralen Innenstadtbereich auszuschließen, werden Regelungen getroffen, die sich am geplanten Vorhaben orientieren. Es werden Festsetzungen zum Ort, zur Anzahl, zu den Ausmaßen und zur Gestaltung der Werbeanlagen getroffen. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die Werbeanlage dem Gebäude unterordnen, so dass sie nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden und so das Erscheinungsbild der Innenstadt stören.

8. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Es ist vorgesehen, den geplanten Anbau an die Stadthalle über den angrenzenden Parkplatz (Marktplatz) an das umliegende Straßennetz anzubinden. Die Erschließung erfolgt im Nordosten des Gebäudes. Hier sind sowohl die Zufahrt zur Tiefgarage (Aufzug) als auch

die Anlieferung geplant. Wie bereits erläutert (siehe Kap. 5 Städtebauliches Konzept) sind für die Einzelhandelsnutzung keine gesonderten Stellplätze im Plangebiet vorgesehen, so dass die angrenzenden Stellplatzflächen mitgenutzt werden.

Ziel des Entwicklungskonzeptes Innenstadt Waltrop und des damit einhergehenden Städtebauförderantrages ist die Stärkung des Handels in der Waltroper Innenstadt. Durch eine Umgestaltung im Bereich des Marktplatzes soll die Kaufkraft in der Innenstadt gestärkt und ein „Ausstrahlen“ auf die vorhandenen Lauflagen erreicht werden. Mit einer Stärkung der Kaufkraft geht zwangsläufig eine Steigerung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Innenstadt und hier insbesondere im Bereich des Marktplatzes einher.

Die wesentlichen geplanten Vorhaben im Rahmen der Innenstadtentwicklung, die auf das Verkehrsgeschehen Einfluss haben, sind neben dem geplanten Anbau an die Stadthalle, die Verlegung des Edeka-Marktes von der Ecke Bahnhofstraße/Am Moselbach auf die gegenüberliegende Straßenseite an der Straße „Am Moselbach“ und die damit einhergehende Nachnutzung des bestehenden Edeka-Gebäudes.

Aus diesem Grund wurde eine Machbarkeitsstudie⁶ erstellt, die das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Bereich des Marktplatzes insgesamt einschätzt und beurteilt. Mit entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweisen wurde geprüft, welche baulichen/verkehrsregelnden Maßnahmen erforderlich sind, damit auch zukünftig ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet ist. Ergänzend wurde die Parkraumbelegung betrachtet und eine Einschätzung der zukünftigen Parkraumversorgung gegeben.

Verkehrsanbindung, Individualverkehr

Die in Waltrop im Bereich des Marktplatzes vorgesehenen Nutzungsänderungen lösen im Kfz-Verkehr ein Verkehrsaufkommen aus, das einschließlich des Verkehrsaufkommens der Mitarbeiter und des Lieferverkehrs im Ziel- und Quellverkehr täglich jeweils zusätzlich

⁶ IGS – Ingenieurgesellschaft Stolz mbH: Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung des Marktplatzbereiches sowie der Straße „Am Moselbach“ in Waltrop. Neuss, Dezember 2014 (aktualisiert: 21.01.2015)

1.664 Kraftfahrzeugfahrten umfasst. Dabei ist ein Verbundeffekt⁷ von 10% mit den Einrichtungen im benachbarten Umfeld berücksichtigt.

Für den Anbau an die Stadthalle wird mit einem Kundenverkehr von täglich ca. 700 Kunden/Besuchern gerechnet. Da zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie noch kein genaues Nutzungskonzept vorlag, wurde der ungünstigste Ansatz gewählt und eine publikumsintensive Dienstleistungsnutzung zugrunde gelegt. Da der Standort auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen ist (siehe unten „Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)“), wurde davon ausgegangen, dass die Kfz-Nutzung 80 % nicht überschreitet. Der Anteil der Kfz-Nutzung wurde aufgrund der Annahme einer Dienstleistungsnutzung gegenüber einer Einzelhandelsnutzung höher angenommen. Mit einer Kfz-Nutzung von 80 %, einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen/Pkw und einem Verbundeffekt von 10 % lässt die zugrunde gelegte Nutzung ein tägliches Kundenverkehrsaufkommen im Ziel- und Quellverkehr von jeweils 458 Kraftfahrzeugfahrten erwarten.

Für das Gesamtverkehrsaufkommen ist das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter und des Lieferverkehrs hinzuzurechnen. Bei den Mitarbeitern wurde von 3 Beschäftigten je 100 m² Nutzfläche ausgegangen, so dass bei einem Anwesenheitsgrad von 90 % (10 % krank, Urlaub, Dienstreise, usw.) und einer Kraftfahrzeugnutzung von 80 % mit einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen pro Pkw im Ziel- und Quellverkehr täglich jeweils weitere 46 Kraftfahrzeugfahrten zu erwarten sind. Der Lieferverkehr umfasst täglich 8 Lieferungen, so dass mit einem Verkehrsaufkommen im Ziel- und Quellverkehr von insgesamt jeweils 512 Kfz/24h zu rechnen war.

Im Nachgang zur Machbarkeitsstudie wurde durch das Büro IGS die Erschließungsvariante „Umfahrung des Edeka-Marktes“ geprüft. In der StaWi-Sitzung am 03.02.2015 wurden verschiedene Erschließungsvarianten in Form einer Power-Point-Präsentation vorgestellt. Favorisiert wird nunmehr die Umfahrung des geplanten Edeka-Marktes. Bei dieser Variante ist ein Umbau des Knotenpunktes „Am Moselbach/Isbruchstraße/Parkplatzzufahrt“ nicht erfor-

⁷ Der Verbundeffekt gibt den Anteil der Kunden einer bestimmten Einzelhandelseinrichtung an, die nicht originär wegen dieser Einrichtung, sondern wegen einer anderen räumlich benachbarten Einrichtung anreisen und zusätzlich diese Einrichtung aufsuchen, so dass keine zusätzlichen An- und Abreiseverkehre zu berücksichtigen sind.

derlich. Dieser müsste nur umgebaut werden, wenn die Ein- und Ausfahrt des geplanten Edeka-Marktes über diesen Knotenpunkt abgewickelt wird.

Die Machbarkeitsstudie des Ingenieurbüros IGS vom 21.01.2015 hat darüber hinaus die grundsätzliche verkehrliche Machbarkeit der mit dem Stadtentwicklungskonzept Innenstadt verbundenen Einzelhandelsvorhaben (Neubau Wohn- und Geschäftshaus an der Stadthalle, Umnutzung des bisherigen Edeka-Ladenlokals und Neubau des Edeka-Marktes am Moselbachpark) festgestellt.

Parkraumbelastung

Die Betrachtung der Parkraumbelastung hat ergeben, dass mit der Umgestaltung des Marktplatzes ein Verlust von ca. 40 Stellplätzen verbunden ist, sodass hier in Zukunft lediglich ca. 112 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Auf der Grundlage der Auswertungen der Parkscheinautomaten der vorhandenen öffentlich zugänglichen Stellplätze wurde ein zukünftiger Gesamtbedarf von 132 Stellplätzen ermittelt, so dass ca. 20 Stellplätze am Marktplatz fehlen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der in einer fußläufigen Entfernung vorhandene Parkplatz „Schweiniwiese“ ausreichende Reserven bietet und für den neuen Edeka-Markt zusätzlich genügend Stellplätze geschaffen werden, so dass es zu keinem Parkraumengpass kommen wird.

Für die Einzelhandelsnutzung im Bereich des Anbaus an die Stadthalle sind keine gesonderten Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. Diese müssen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Waltrop abgelöst werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Waltrop und ist daher gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) angeschlossen. Die Haltestellen „Am Moselbach“ und „Ziegeleistraße“ werden hintereinander von den folgenden Buslinien angefahren. Der Niederflerbus 231 in Richtung Recklinghausen Hbf fährt die Haltestellen halbstündig an, wie auch der Bus 283 (Siedlung Im Hangel, Waltrop - Kettelersiedlung), der Sonn- und Feiertags in einem 60-Minuten-Takt an den Haltestellen hält. Der Bus 284 (Waltrop Rathaus – Brambauer Verkehrshof) fährt ebenfalls werktags alle 30 Minuten die Haltestellen an und hält an

Sonn- und Feiertagen stündlich. Der Bus 285 in Richtung Gasstraße fährt samstags, zwischen 16.00 und 18.00 Uhr und sonntags zwischen 11.00 und 18.00 Uhr in einem 60-Minuten-Takt. Außerdem wird die Haltestelle „Am Moselbach“ von der Buslinie SB 24 in Richtung Dortmund Mengede S-Bahnhof in einem 30-Minuten-Takt angefahren. Zudem handelt es sich bei dieser Haltestelle um eine AST-Station (Anrufsammeltaxi-Station).

9. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie bisher mittels Kanalnetz in der südlich angrenzenden Isbruchstraße. In der Straße liegen weitere Leitungen von Gelsenwasser und der Telekom AG sowie eine Gas- und eine Stromleitung von Westnetz, die bei der Ausbauplanung berücksichtigt werden.

Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt.

10. Umweltbelange

Das Planvorhaben zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt (siehe Kap. 2.3 Bebauungsplanverfahren). Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es erfolgt keine Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Flächen. Bereits im Bestand ist aufgrund der innerstädtischen Lage eine nahezu vollständige Versiegelung der Fläche vorhanden. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

10.1 Bodenschutz / Grundwasserschutz

Auch wenn die Grundfläche des geplanten Anbaus größer ist, als die Grundfläche des Teils der bestehenden Stadthalle, der rückgebaut werden soll, stellt der geplante Anbau an die Stadthalle in Bezug auf den Boden- und Grundwasserschutz keine wesentliche Veränderung dar. Die Stadthalle liegt im Eingangsbereich zur Fußgängerzone, so dass die umgebende, nicht bebaute Fläche abgesehen von einigen angelegten Pflanzflächen vollständig

versiegelt ist. Eine Änderung dieser Situation tritt im Zuge des geplanten Vorhabens nicht ein.

10.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 „Einzelhandel am Marktplatz“ der Stadt Waltrop ist der Rückbau des Foyers der Stadthalle vorgesehen.

Bei genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren müssen die Belange des Artenschutzes entsprechend den europäischen Bestimmungen und denen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) berücksichtigt werden. Daher ist eine Prüfung der Betroffenheit der gemeinschaftlich geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG sowie gegebenenfalls die Ableitung eines Maßnahmenkonzeptes zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes des § 44 BNatSchG erforderlich. Es ist zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Betroffenheit vom Vorhaben ausgehen kann und ob diese gegebenenfalls artenschutzrechtlichen Belangen entgegensteht. Es wurde eine Artenschutzvorprüfung (Stufe I)⁸ durchgeführt.

Nach Maßgabe der VV Artenschutz⁹ wurde im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I des dreistufigen Prüfverfahrens) zunächst durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und gegebenenfalls bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, wurden verfügbare Informationen zum gegebenenfalls betroffenen Artenspektrum eingeholt. Vor dem Hintergrund des Vorhabens und der Örtlichkeit wurden alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einbezogen.

Zur Beurteilung der Bedeutung des Untersuchungsbereichs für planungsrelevante Arten und zur Abschätzung der gegebenenfalls vorkommenden Arten wurden zudem die Ergeb-

⁸ Landschaftsökologie und Planung Erpenbeck: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Artenschutzvorprüfung (Stufe I) für den Rückbau des Foyers der Stadthalle Waltrop. Datteln, März 2015.

⁹ Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.17-)

nisse einer Ortsbegehung (Sichtkontrolle am 19.03.2015) sowie der Nutzungs- und Bio-toptypenerfassung mit den jeweiligen Strukturelementen herangezogen, die eine Einschätzung der jeweiligen Lebensraumfunktion ermöglichen.

Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von Fledermäusen im Vorhabenbereich und im Gebäude möglich ist. Am rückzubauenden Gebäude ist das Vorhandensein von einzelnen Fledermausquartieren nicht mit Sicherheit auszuschließen. Das Gesamtquartierpotential wird durch den vergleichsweise kleinflächigen Rückbau aber nur in geringem Umfang verringert. Im räumlichen Zusammenhang bleiben im umliegenden Gebäudebestand zahlreiche potentielle Quartiere erhalten, so dass bezüglich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Weiter kommt die Artenschutzvorprüfung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den potenziellen Jagd- und Nahrungsraum hat, da dieser erhalten bleibt.

Bezüglich der Gruppe der Amphibien ist ein Vorkommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht zu erwarten und es erfolgt keine Inanspruchnahme von Lebensräumen. Somit kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Für planungsrelevante Vogelarten liegen essentielle Brut- und Nahrungshabitate im Gebäude und im Gehölzbestand nicht vor. Ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Gebäude ist aufgrund der Habitatstrukturen und fehlender Einflugmöglichkeiten nicht zu erwarten. Daher ist eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und auch eine erhebliche Störung oder Tötung im artenschutzrechtlichen Sinne nicht wahrscheinlich.

Da ein Potential an Quartieren am abzureißenden Gebäude und ein Vorkommen von Fledermäusen im nahen Umfeld nachgewiesen wurde, sollten weitergehende Untersuchungen erfolgen, um abzuklären, ob Fledermäuse auch im Vorhabenbereich aktiv sind. Hierzu sind Detektorerfassungen und Ausflugkontrollen durchzuführen, die jahreszeit- und witterungsbedingt frühestens ab April möglich sind. Das weitere Vorgehen ergibt sich im Einzelnen aus dem Ergebnis dieser vertiefenden Untersuchungen.

Letztendlich ist bei dem derzeitigen Kenntnisstand für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine artenschutzrechtliche Betroffenheit erkennbar. Unter der Voraussetzung, dass das Gebäude keine besetzten Fledermausquartiere enthält, ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbots-

tatbestände des § 44 BNatSchG unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Sollten im Zuge der vertiefenden Untersuchungen Fledermausquartiere festgestellt werden, ist für die betroffenen Arten die Stufe II der Artenschutzprüfung durchzuführen.

Eine Gefährdung von Fledermäusen durch baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten und/oder eine Tötung von Individuen kann durch besondere Vorsichtsmaßnahmen im Zuge der Bauarbeiten, zeitliche Regelungen des Umbaus und eine ökologische Baubegleitung weitgehend vermieden werden.

10.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Darüber hinaus werden in der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf der rechtlichen Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) die bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben, die vom Vorhabenträger zu berücksichtigen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Durch

die Stärkung der Kaufkraft in der Innenstadt wird die vorhandene Infrastruktur der Stadt Waltrop genutzt und gestärkt. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

Die Klimafunktionskarte des RVR ordnet das Plangebiet und den Umgebungsbereich in die Kategorie Parkklima ein. Die zugehörigen Planungshinweise erlauben eine weitere Bebauung im Siedlungsbereich, da lufthygienische und bioklimatische Probleme nicht zu erwarten sind.

11. Sonstige Belange

11.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen auf der Fläche ist derzeit nichts bekannt. Es wurde der folgende allgemeine Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

11.2 Kampfmittel

Es wurde im November 2014 eine Anfrage hinsichtlich Kampfmitteln bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Eine Luftbilddauswertung des Plangebietes durch die Bezirksregierung Arnsberg kommt zu dem Ergebnis, dass keine erkennbaren Belastungen vorliegen. Es wurde der folgende allgemeine Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

11.3 Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten auf der Fläche ist derzeit nichts bekannt. Da der Großteil der Fläche bereits bebaut war und es aufgrund der innerstädtischen Lage zu einer kompletten Versiegelung der Fläche kommt, sind Bodenveränderungen, die die angestrebte Nutzung beeinträchtigen, auszuschließen.

12. Kosten und Finanzierung

Sämtliche anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Übernahme der anfallenden Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Waltrop und dem Vorhabenträger geregelt.

13. Gutachten

Stadt Waltrop, Fachbereich Stadtentwicklung: Entwicklungskonzept Innenstadt Waltrop, August 2010.

IGS – Ingenieurgesellschaft Stolz mbH: Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung des Marktplatzbereiches sowie der Straße „Am Moselbach“ in Waltrop. Neuss, Dezember 2014 (aktualisiert: 21.01.2015); Ergänzung: Power-Point-Präsentation für die StaWi-Sitzung am 03.02.2015.

Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungstättenkonzeption für die Stadt Waltrop. Dortmund, November 2011.

Landschaftsökologie und Planung Erpenbeck: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Artenschutzvorprüfung (Stufe I) für den Rückbau des Foyers der Stadthalle Waltrop. Datteln, März 2015.

Dortmund 24.06.2015



Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0