

Stadt Waltrop

Die Bürgermeisterin

FB Stadtentwicklung

Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“, 2. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

A. Grundlagen der Planung

1.0	Planverfahren	Seite 3
1.1	Verfahrensbeschlüsse	
1.2	Rechtsgrundlagen	
1.3	Planungsanlass	
1.4	Aufstellungsbereich	
2.0	Plangebiet	Seite 5
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	
2.2	Angrenzende Bebauungspläne	
3.0	Bestehendes Planrecht	Seite 6
4.0	Flächenbilanz	Seite 7

B. Städtebauliche Planung

1.0	Wohngebiete	Seite 8
2.0	Änderungsumfang der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86	Seite 8
3.0	Grünanlagen	Seite 8
3.0	Herdicksbach	Seite 8

C. Erschließung

siehe Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 86

D. Auswirkungen der Planung

1.0	Umweltbericht	Seite 8
2.0	Altlasten	Seite 8

E. Verwirklichung der Planung

1.0	Bodenordnende Maßnahmen	Seite 9
2.0	Finanzierung	Seite 9
3.0	Kampfmittelräumdienst	Seite 9

F. Anlage

Vermarktungsplan für das Wohnbaugebiet Großer Kamp (Stand 13.10.2017)

A. Grundlagen der Planung

1 Planverfahren

1.1 Verfahrensbeschlüsse

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 02.04.2019 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Großer Kamp“ beschlossen. Es handelt sich hierbei um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften gem. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB kann im vereinfachten Verfahren abgesehen werden. Gem. § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landesbauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landesbauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz zum Schutz der Natur in NRW (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landeshundegesetz (LHundG NRW) vom 18.12.2002 (GV. NRW. S.656), in der zuletzt geänderten Fassung

1.3 Planungsanlass

Im Sommer 2018 wurde die Vermarktung der Geschosswohnungsbauflächen im Baugebiet „Großer Kamp“ gestartet. Hierzu hat der Beirat der Stadtentwicklungsgesellschaft für jedes Baufeld (insgesamt 6 Baufelder) ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Es handelt sich zum einen um 3 Baufelder (ca. 7.250 m²) für den freifinanzierten Wohnungsbau im westlichen Teilbereich des Baugebietes und zum anderen um 3 Baufelder (ca. 5.200 m²) für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im östlichen Teilbereich des Baugebietes. Zum jetzigen Zeitpunkt sind alle Grundstücke verbindlich reserviert oder verkauft.

Im Ergebnis der durchgeführten Wettbewerbsverfahren zeigte sich, dass bei den Staffelgeschossen geringfügige Änderungen der Festsetzung in Bezug auf die Ausgestaltung der Treppenhäuser sinnvoll sind. Bisher müssen Staffelgeschosse allseitig 1 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen. Ziel dieser Festsetzung ist es, das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) in seiner optischen Wirkung zurückzunehmen. Um den Spielraum bei der konstruktiven Ausgestaltung des Zurückweichens im Bereich von Treppenhäusern für Staffelgeschosse zu erhöhen, soll auch ein geringeres Maß als der bisher erforderliche Abstand von 1 m zugelassen werden. Die gliedernde Gestaltungsanforderung wird hierdurch nicht aufgehoben. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Im östlichen Eingangsbereich des Baugebietes wird auf der nördlichen Straßenseite ein zusätzlicher Baugebietstyp WA-6 festgesetzt (bisher WA-2). Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens für dieses Baufeld wurden durch den Beirat der Stadtentwicklungsgesellschaft Gestaltungsanforderungen formuliert, die eine Gliederung des Baukörpers durch ein Zurückweichen des gesamten Treppenhauses in Bezug auf die zur Straße gewandten äußeren Gebäudekante fordert. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-6 sollen weiterhin die Gebietsanforderungen des Allgemeinen Wohngebietes WA-2 gelten, mit folgender Ausnahme: Bei Staffelgeschossen dürfen die Außenwände von Treppenhäusern ausnahmsweise auch auf den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses liegen. Die gliedernde Gestaltungsanforderung wird hierdurch nicht grundsätzlich aufgehoben, da nur in Bezug auf das Treppenhaus im Staffelgeschoss Abweichungen geregelt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Darüber hinaus soll für das WA-6 die BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 421) angewendet werden.

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 städtebauliche Rahmenplanentwurf mit Datum vom 13.10.2017 beinhaltet insgesamt 143 Wohneinheiten vorwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Geplant wurden auch einige kleinere Grundstücke, auf denen unter anderem der Bautypus Gartenhofhaus sowie eingeschossige Bungalows mit Flachdach entstehen konnten. Die Grundstücke sind mittlerweile alle verkauft und größtenteils bereits realisiert.

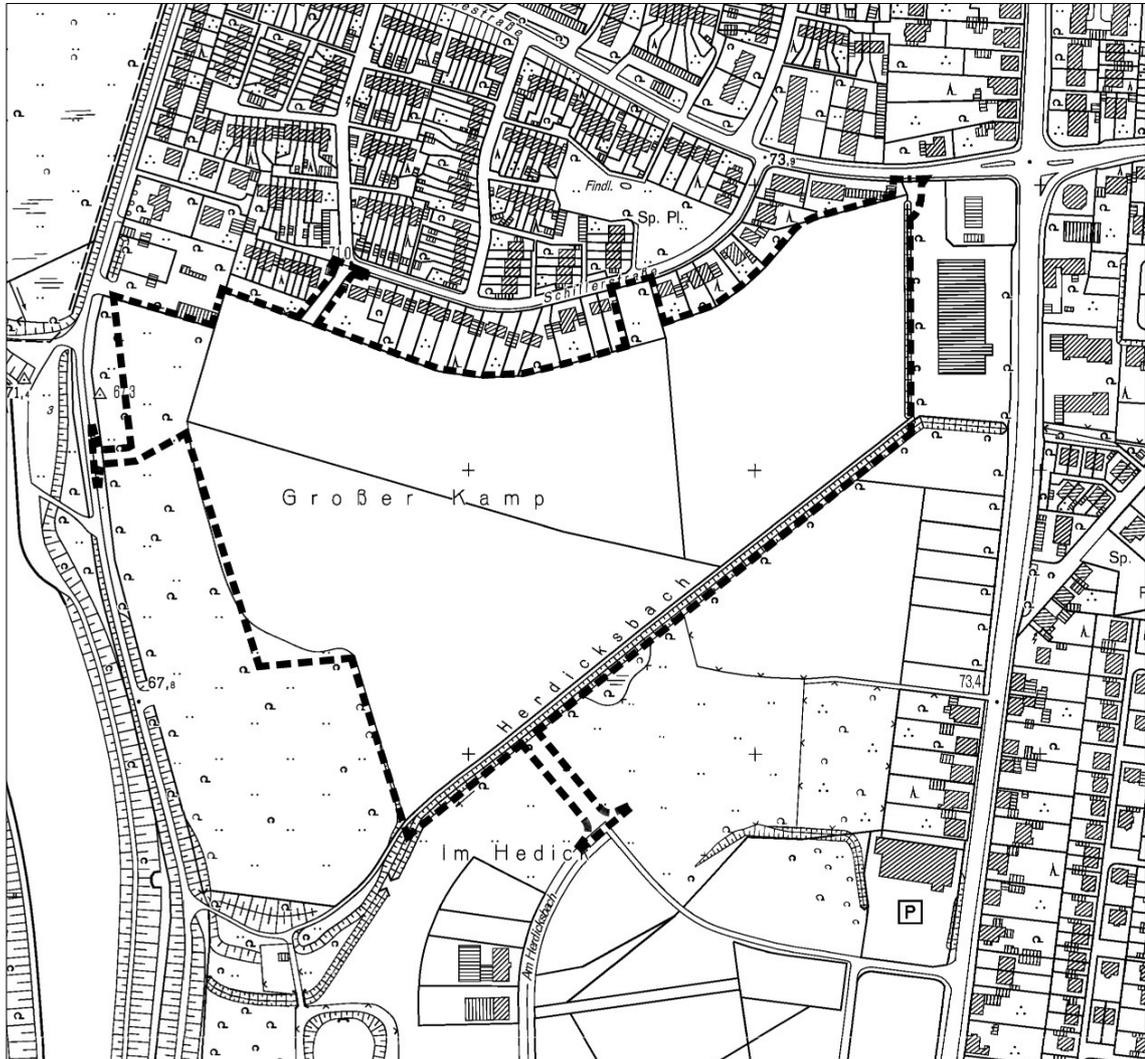
Im westlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes wurden Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Geplant sind derzeit 31 Wohneinheiten im freifinanzierten Wohnungsbau und 42 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Grundstücke sind mittlerweile fast alle verkauft und die Hochbauten sollen zeitnah realisiert werden.

Die Änderungsinhalte der 2. Änderung beziehen sich auf das gesamte Bebauungsplangebiet, vorrangig geht es jedoch um die Staffelgeschossregelung im Bereich der Baugebietstypen WA-1 und WA-6.

2.0 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den gesamten Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 „Großer Kamp“ mit Rechtskraft vom 02.05.2016.



Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 „Großer Kamp“

Das Plangebiet beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Waltrop (Stand: Dezember 2016):

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

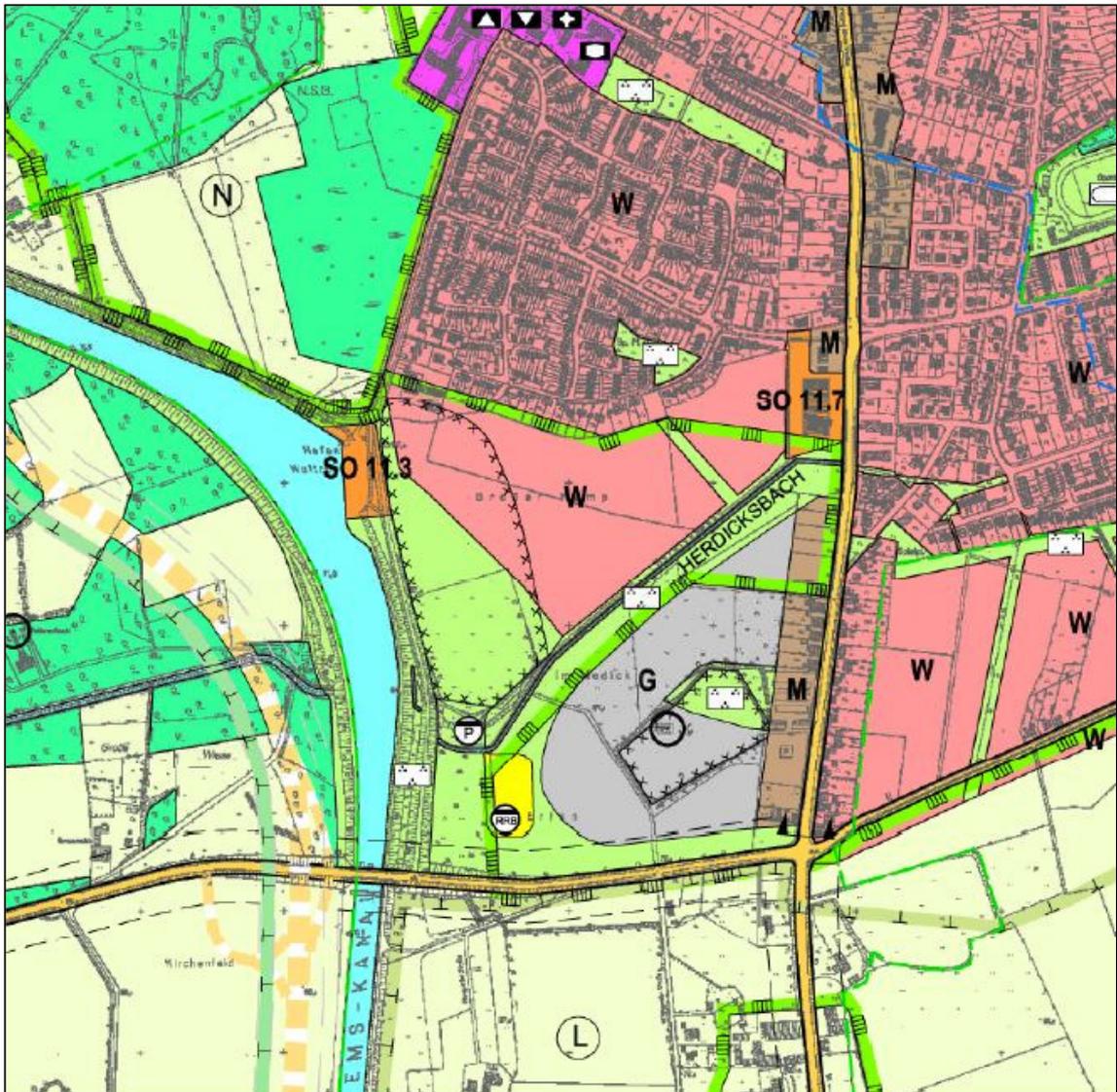
2.2 Angrenzende Bebauungspläne

An den Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“, 2. Änderung grenzen insgesamt drei Bebauungspläne und die Klöcknersiedlung als unbeplanter Siedlungsbereich an:

- nördlich: Klöcknersiedlung (unbeplanter Innenbereich)
- nördlich: Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Schillerstraße“ (Rechtskraft: 10.07.2017)
- östlich: Bebauungsplan Nr. 35 „Ecke Goethestraße/ Herdicksbach/ Leveringhäuser Straße“, 2. Änderung (Rechtskraft: 02.05.2016)
- südöstlich: Bebauungsplan Nr. 52 „Service- und Gewerbepark Leveringhäuser Feld“, 4. Änderung (Rechtskraft: 04.04.2019)

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.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop

Der seit dem 02.05.2016 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 „Großer Kamp“ wurde aus dem FNP entwickelt.

Der Aufstellungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Großer Kamp“ ist mit dem Abgrenzungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes identisch und wird somit ebenfalls aus dem FNP entwickelt.

4.0 Flächenbilanz

<u>Plangebietsgröße gesamt</u>	<u>120.177 m²</u>
--------------------------------	------------------------------

Davon:

<i>Wohnbauflächen</i>	<i>ca. 80.981 m²</i>
-----------------------	---------------------------------

<i>Verkehrsflächen/ Wege</i>	<i>ca. 18.444 m²</i>
------------------------------	---------------------------------

<i>Öffentliche Grünflächen</i>	<i>ca. 20.752 m²</i>
--------------------------------	---------------------------------

B. Städtebauliche Planung

1.0 Wohngebiete (siehe Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 86)

2.0 Änderungsumfang der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86

Maß der baulichen Nutzung/ Höhe baulicher Anlagen
(siehe Textliche Festsetzung Ziffer 2.1 sowie Örtliche Bauvorschrift Ziffer 1.11):

- Um den Spielraum bei der konstruktiven Ausgestaltung des Zurückweichens im Bereich von Treppenhäusern für Staffelgeschosse zu erhöhen, soll auch ein geringeres Maß als der bisher erforderliche Abstand von 1 m zugelassen werden. Ergänzt wird folgender Satz:
„Im Bereich der Treppenhäuser ist ein geringeres Zurücktreten von der äußeren Gebäudekante zulässig.“

Maß der baulichen Nutzung/ Höhe baulicher Anlagen
(siehe Textliche Festsetzung Ziffer 2.4):

- Ergänzt wird folgende Textliche Festsetzung Ziffer 2.4 (siehe Planungsanlass):
„Im Allgemeinen Wohngebiet WA-6 gelten die Gebietsfestsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes WA-2 mit der Ausnahme, dass bei Staffelgeschossen ausnahmsweise die Außenwände von Treppenhäusern auch auf den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zulässig sind. Für das Allgemeine Wohngebiet WA-6 wird die BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 421) angewendet.“

3.0 Grünanlagen (siehe Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 86)

4.0 Herdicksbach (siehe Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 86)

C. Erschließung

siehe Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 86

D. Auswirkungen der Planung

1.0 Umweltbericht

Der Umweltbericht mit Stand vom 22.04.2016 hat weiterhin Gültigkeit und ist der Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 86 als gesonderter Teil beigefügt.

2.0 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 86 „Großer Kamp“ wurden 4 Geotechnische Fachgutachten erstellt, die alle der Ursprungsbegründung als Anlagen beigefügt sind.

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 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 musste in Teilbereichen abgesucht werden. Erforderliche Oberflächendetektionen sind durchgeführt worden. Dabei wurden keine Kampfmittel festgestellt.

Auf dem Baugrundstück an der Schillerstraße (Flurstück 1021) ist bei den Baumaßnahmen besondere Vorsicht und Sorgfalt geboten, da diese Fläche laut Kampfmittelräumdienst zu den Flächen mit Artilleriebeschuss gehört. (AZ: 22.5.20-02)

In den Bebauungsplan wurde folgender allgemeiner 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 März 2019

Stadt Waltrop, FB Stadtentwicklung – Stadtplanung

Der Rat der Stadt Waltrop hat diese Begründung in seiner Sitzung am 09.07.2019 beschlossen.

Im Auftrag

gez.

Andrea Suntrup

(Dipl.-Ing.)