

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Waldstadion“

Erläuterung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 08.02.2021



ANLASS DER PLANUNG

Das ehemalige Waldstadion ist eine innerstädtische Brachfläche mit Nachnutzungspotenzial. Bereits im Jahre 2008 wurde vom Rat der Stadt Waltrop beschlossen, dass auf der Fläche des Waldstadions nach Ende der Sportnutzung ab 2017 Wohnungsbau entwickelt werden soll. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Fläche sehr gut für den Geschosswohnungsbau geeignet. Das Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahre 2017 empfiehlt für die Fläche des Waldstadions die Umsetzung eines gemischten Quartiers. Das Städtebauliche Konzept greift dies auf und sieht einen Mix aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern, öffentlich geförderten Reihenhäusern sowie ein generationsübergreifendes Wohnprojekt vor.

RÄUMLICHE EINORDNUNG

Die Fläche des ehemaligen Waldstadions befindet sich im Süden des Stadtgebietes und hat eine gute Anbindung an das Stadtzentrum (ca. 1 km) und die Autobahn A 2 (ca. 3,5 km). Es ist eine außerdem eine gute Erreichbarkeit der Schulen gegeben. Die Grundschulen und weiterführenden Schulen, mit Ausnahme der Realschule, befinden sich in einem Umkreis von maximal 1 Kilometer. Der nächste Nahversorgungsmarkt befindet sich südlich in der Egelmeersiedlung.

Die Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt ausschließlich über eine Stichstraße von der Altenbreite aus im Einmündungsbereich Eisenstraße. Die Plangebietsfläche ist im Norden, Osten und Süden von Wald bzw. Baumbestand umgeben. Östlich angrenzend verläuft der Grünzug Brockenscheidt. Im Westen des Gebietes befindet sich der neue KiTa-Standort Altenbreite

(Fertigstellung bis Ende 2021 geplant). Die umliegende Bebauung ist vorrangig durch Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser geprägt.

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 78 „WALDSTADION“

Um Baurechte zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Städtebauliche Vorentwurf für das Baugebiet Waldstadion wurde erstmalig im Stadtentwicklungsausschuss am 04.07.2019 vorgestellt. Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung erfolgten am 09.07.2019 im Rat. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplanverfahren um ein Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Aus diesem Grund ist kein Umweltbericht erforderlich. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist rechtlich nicht vorgeschrieben, wird aber zum Zweck der Bürgerinformation trotzdem durchgeführt.

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 78 „WALDSTADION“ – AKTUELLER SACHSTAND

Die Thematik Waldabstand wurde erstmalig im Frühjahr 2019 mit der Forstbehörde erörtert. Mittlerweile ist ein Waldabstand von 30 m zu Gebäuden erforderlich. Darum ist in Teilbereichen des Plangebietes formal ein Waldausgleich notwendig, um überhaupt eine Erschließung des Wohnbaugebietes zu ermöglichen. Erfolgt für eine Fläche ein Waldausgleich, so ist der Baumbestand nach erfolgter Waldumwandlung formal rechtlich kein Wald mehr. Die Verkehrssicherungspflicht geht auf den Eigentümer des Waldes über. Ziel der Planung ist es, die Bäume weitestgehend zu erhalten. Erforderliche Waldausgleichspflanzungen erfolgen im Verhältnis 1:2 an anderer Stelle. Eine konkrete Fläche für den Waldausgleich wird bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vertraglich gesichert. Hierzu finden derzeit Abstimmungsgespräche statt.

Der Städtebauliche Vorentwurf vom 04.07.2019 sah vor, dass der vorhandene Baumbestand im Süden des Plangebietes vollständig gefällt werden sollte, um mit den geplanten Reihenhausergrundstücken direkt an die südliche Grundstücksgrenze heranrücken zu können. Vor dem Hintergrund der Baulandentwicklung wurde bereits im Jahre 2013 ein faunistisches Fachgutachten erstellt. Dies ließ keine verfahrenshemmenden Artenschutzkonflikte erkennen. Da jedoch nach 5 Jahren in der Regel eine Überprüfung von Gutachten erforderlich wird, wurde von Frühjahr bis Herbst 2020 eine Nachuntersuchung hinsichtlich Fledermausvorkommen, planungsrelevanten Vogelarten und Höhlenbäumen durchgeführt. Im Ergebnis wird im Gegensatz zum ursprünglichen Gutachten aus 2013 aus artenschutzrechtlicher Sicht ein teilweiser Erhalt des südlichen Baumbestandes als Fledermauskorridor empfohlen. Darüber hinaus wurden in diesem Bereich einige Höhlenbäume kartiert sowie Brutvorkommen der planungsrelevanten Vogelart „Star“ nachgewiesen.

Zusätzlich zum artenschutzrechtlichen Gutachten wurde im Dezember 2020 ein Baumgutachten erstellt, das Aussagen zur Standsicherheit und Vitalität der bestehenden Bäume im südlichen und nördlichen Randbereich des Planungsgebiets trifft. Der südliche Wall ist ausnahmslos mit Robinien bestockt, die ein fortgeschrittenes Alter haben. Die damit einhergehenden Probleme sind den Bäumen deutlich anzusehen. Neben offenen Höhlungen im Stammfuß sind außerdem zahlreiche Kronenbrüche vorhanden. Insgesamt sind die Bäume in einem schlechten Zustand und vom Erhalt wurde aus gutachterlicher Sicht abgeraten.

Die Verwaltung hat die Ergebnisse beider Gutachten ausgewertet und miteinander verknüpft. Daraus folgt, dass der südliche Gehölzstreifen im Gegensatz zur ursprünglichen Planung aus artenschutzrechtlichen Gründen in Teilbereichen in einer Tiefe von ca. 10 m erhalten bleiben soll. Der geschädigte Robinienbestand im Bereich des Walls soll jedoch aus Standsicherheitsgründen

entfernt werden. Daraus hat sich eine Umplanung des städtebaulichen Konzeptes ergeben, das im Januar 2021 erarbeitet wurde. Die daraus folgenden Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bislang mündlich mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen vorabgestimmt.

STÄDTEBAULICHER VORENTWURF (Stand: 02.02.2021)

Die städtebauliche Grundstruktur des Vorentwurfes vom 04.07.2019 kann beibehalten werden. Es erfolgt eine Verschiebung der Erschließungsachse um 10 m in nördliche Richtung, um im Süden eine ca. 10 m tiefe öffentliche Grünfläche erhalten zu können.

Der Erschließungsstich endet zentral im Herzen des neuen Baugebietes in Form eines gemeinschaftlichen Platzes, der auch Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sowie Parkplätze aufnehmen kann. Die Haupteerschließungsstraße ist in einer Breite von 8 m geplant (5,50 m Fahrbahn + 2,50 m Parken mit Baumreihe). Um diesen Platz herum gruppieren sich Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie ein generationsübergreifendes Wohnprojekt. Insgesamt werden ca. 110 Wohneinheiten neu geschaffen. Dies sind im Einzelnen:

- › Acht Mehrfamilienhäuser, III Geschosse, ca. 80 WE
- › Neun Reihenhäuser für Familien mit Kindern, II Geschosse, 9 WE
- › Ein generationsübergreifendes Wohnprojekt, III Geschosse, ca. 20 WE

Teile der Mehrfamilienhäuser sowie die geplanten Reihenhäuser zur Miete für Familien mit Kindern sollen öffentlich gefördert sein. Eine Festlegung des Anteils wird per Ratsbeschluss erfolgen. Geplant sind aktuell ca. 30%. Die Gebäudeform des Wohnprojektes hat sich in der Zwischenzeit von einer Z-Form zu einer Winkelform geändert. Aktuell ist geplant, die erforderlichen Stellplätze zur Hälfte oberirdisch und zur Hälfte in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Im Eingangsbereich des Baugebietes befindet sich ein zentraler öffentlicher Parkplatz mit 30 Parkplätzen, die auch für den neuen KiTa-Standort Altenbreite mitgenutzt werden können. Für die KiTa sind zusätzlich 5 Elternparkplätze an der Altenbreite geplant. Weitere 21 öffentliche Parkplätze befinden sich entlang des Erschließungsstichs.

Das neue Baugebiet wird über einen Fuß- und Radweg an die Siedlung Egelmeer angebunden, wo sich auch ein Nahversorger befindet. Ein weiterer Fuß- und Radweg führt in Richtung Osten über die neu geplante öffentliche Grünfläche in den vorhandenen Waldbereich. Südlich des Waldes befindet sich der bestehende Spielplatz „Düsterbeck“.

Im Bereich der östlichen öffentlichen Grünfläche sind Neupflanzungen geplant, vorrangig in Form von Strauchgehölzen, die als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen können. Außerdem ist hier in Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt weiter östlich durch den angrenzenden Grünzug Brockenscheidt über ein offenes Muldensystem.

WALDUMWANDLUNG UND ARTENSCHUTZMASSNAHMEN

Als Artenschutzmaßnahme ist der Erhalt des ca. 10 m tiefen Baumstreifens in Form einer öffentlichen Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand geplant (ca. 1.000 m²). Sie dient außerdem als Pufferzone zwischen den neu geplanten Reihenhausergrundstücken und der südlich angrenzenden Bestandsbebauung. Formal rechtlich erfolgt der Waldausgleich trotzdem für die komplette südlich schraffierte Fläche in einer Größenordnung von ca. 2.100 m².

Da zwei nördlich geplante Mehrfamilienhäuser im Zuge der Entwurfsanpassung 10 m weiter an die nördliche Waldkante heranrücken, wird eine minimale Erweiterung der Waldumwandlungsfläche im Nordwesten erforderlich. Die Bestandsbäume bleiben innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erhalten, sind aber nach der Waldumwandlung formal rechtlich kein Wald mehr. Die Verkehrssicherungspflicht geht von der Forstbehörde auf die Kommune über. Alle weiteren Bestandsbäume im Norden haben keine direkte Relevanz für die Bebauungsplanung, da ein Waldabstand von 30 m zur geplanten Bebauung eingehalten werden kann.

Im Osten des Plangebietes befinden sich 5 Pappeln, die aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden müssen. Für diese ca. 200 m² große Fläche erfolgt ebenfalls ein Waldausgleich und eine Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche. Insgesamt sollen ca. 2.600 m² Wald ausgeglichen werden. Nach aktuellem Stand ist hierfür kein separater Waldumwandlungsantrag erforderlich, sondern eine entsprechende Regelung wird im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erfolgen.

Erste mündliche Abstimmungsergebnisse mit dem Kreis Recklinghausen zum Thema Artenschutz sehen wie folgt aus: Bevor Bäume gefällt werden, sind vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen). Geplant ist z.B., Höhlenbäume in den Waldbereich oder in den Bereich des RRB zu versetzen (Totholzpyramide) sowie Nistkästen anzubringen.

WALDPFLEGE

Der gesamte Baumbestand südlich und nördlich des Plangebietes wurde eingemessen. Der Baumgutachter hat den gesamten südlichen Baumbestand innerhalb des Plangebietes sowie im nördlichen Randbereich einen ca. 10 m tiefen Streifen auf Standsicherheit und Vitalität geprüft. Der vom Baumgutachter eingestufte erhaltenswerte Baumbestand kann vollständig erhalten bleiben. Teilweise erfolgt eine Waldumwandlung in öffentliche Grünflächen.

Der nördliche Baumbestand ist aufgrund eines Tribünenbrands stark ausgedünnt. Dieser Bereich soll mit dem Ziel der Waldpflege qualitativ aufgewertet werden. Durch eine ca. 10 m tiefe Waldsaumgestaltung mit niedrigeren Bäumen und Gehölzen kann der vorhandene hohe Baumbestand geschützt und gestärkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Fällung von einzelnen Bäumen geplant, die als nicht erhaltenswert begutachtet wurden. Es besteht hierbei kein direkter Zusammenhang zu den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung. Die geplante Waldsaumgestaltung als waldpflegerische Maßnahme wird von den Fachleuten ausdrücklich begrüßt. Das gesamte Quartier erfährt hierdurch eine ökologische Aufwertung.

WEITERE VERFAHRENSCHRITTE

- › **Möglichkeit zur Stellungnahme** bis zum 22.02.2021, danach erfolgt Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Fachgruppe Stadtplanung
- › **Beschluss zur öffentlichen Auslegung** der Planunterlagen am 25.03.2021 vorbereitend im Stadtentwicklungsausschuss und am 15.04.2021 im Rat
- › Bis zum Offenlagebeschluss Fertigstellung des Artenschutzfachbeitrages und finale Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen sowie der Forstbehörde
- › **Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes geplant vom 26.04.2021-28.05.2021, auch Online auf der Homepage der Stadt Waltrop
- › **Satzungsbeschluss** voraussichtlich am 29.06.2021 vorbereitend im Stadtentwicklungsausschuss und am 30.06.2021 im Rat
- › Anfang Juli 2021 Amtliche Bekanntmachung und **Rechtskraft des Bebauungsplanes**
- › Danach Beginn der Erschließungsmaßnahmen
- › Anschließend **Vermarktung** der Grundstücksflächen an Bauträger und Investoren

KONTAKT

Dezernat 3

Fachbereich Stadtentwicklung
Fachgruppe Stadtplanung

Stadt Waltrop

Münsterstraße 1
45731 Waltrop

fachbereich-stadtentwicklung@waltrop.de

Frau **Andrea Suntrup** (Fachgruppenleitung Stadtplanung)
Tel.: 02309 930-263 / andrea.suntrup@waltrop.de

Herr **Moritz Neuhoff** (Sachbearbeitung Stadtplanung)
Tel.: 02309 930-301 / moritz.neuhoff@waltrop.de