



Fachbereich: Dezernat 3

Datum: 13.06.2019

Sitzungsvorlage Nr.

2014-20/1218

Bezugsnummer:

Beratung und Beschlussfassung im

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft am 04.07.2019

öffentlich

Rat am 09.07.2019

öffentlich

Betreff:

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 78 "Waldstadion"

Beschlussvorschlag:

a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Waldstadion“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Der Aufstellungsbereich wird in nachfolgender Karte (**Anlage 1**) umgrenzt.

Sichtvermerk/Datum:

Andreas Scheiba
Dezernent

Nicole Moenikes
Bürgermeisterin

Sachverhalt:

Bereits im Jahre 2008 wurde durch den Rat der Stadt Waltrop beschlossen, auf der Fläche des Waldstadions, nach Ende der Sportnutzung ab dem Jahre 2017, Wohnungsbau zu entwickeln. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Fläche sehr gut für den Geschosswohnungsbau geeignet. Im Jahre 2017 ist durch den Fachbereich Stadtentwicklung ein Handlungskonzept Wohnen aufgestellt worden, das zur Fläche des ehemaligen Waldstadions auf Seite 88 folgende Aussagen trifft:

... „Die im Quartier befindliche Potenzialfläche „Waldstadion“ ist eine der wenigen größeren Potenzialflächen im Innenbereich Waltrops. Dementsprechend kommt ihr bei der künftigen Neubauentwicklung eine wichtige Rolle zu. Aufgrund der positiven Standortcharakteristika ist am Standort eine breite Zielgruppenansprache möglich. Die Lage im Stadtgebiet und der Bedarf im Mehrfamilienhaussegment sprechen für einen Fokus auf ebendieses. Hinsichtlich der Zielgruppenansprache empfehlen wir auf der Fläche „Waldstadion“ die Umsetzung eines gemischten Quartiers. Aufgrund der gesicherten Nahversorgung und der familienorientierten Infrastruktur im Umfeld eignet sich der Standort sehr gut für Familien. Ebenso werden die vorzufindenden Standortcharakteristika auch von älteren Single- und Paarhaushalten präferiert. Jüngere Single- und Paarhaushalte fragen oftmals etwas zentralere, integriertere Lagen nach. Es sollte ein Wohnungsmix angestrebt werden, um verschiedene Haushaltstypen erreichen zu können. In Hinblick auf kleinräumige Lageunterschiede auf der Fläche und vertikale Lagequalitäten im Gebäude, können am Standort auch Zielgruppen unterschiedlicher Kaufkraft erreicht werden (z.B. Dachgeschosswohnung für kaufkräftigere Paare, Erdgeschosswohnungen für Familien mit mittlerer Wohnkaufkraft, preiswertere Wohnungen im Quartierseingangsbereich). Ebenso empfehlen wir einen Teil der Wohnungen im öffentlich geförderten Segment zu realisieren.“ ...

Der Vorentwurf berücksichtigt diese Aspekte und sieht einen Mix aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern, öffentlich geförderten Reihenhäusern sowie ein generationsübergreifendes Wohnprojekt vor. Der Vorentwurf wird in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 04.07.2019 präsentiert und erläutert.

Bereits im Jahre 2012 wurde ein geotechnisches Fachgutachten in Auftrag gegeben. Hierbei sind in Teilflächen Auffüllungen festgestellt worden, die eine ausführliche Nachuntersuchung erforderlich machten. Eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist erfolgt. Es sind keine Auffälligkeiten festgestellt worden, die eine Wohnbebauung ausschließen. Es ist seitens der Verwaltung jedoch vorgesehen, im Bereich der zukünftigen Wohnbauflächen im weiteren Verfahren nochmals punktuelle Untersuchungen durchzuführen.

Im Jahre 2013 ist ein faunistisches Fachgutachten erstellt worden. Es sind keine verfahrenshemmenden Artenschutzkonflikte aufgetreten, jedoch wird eine Nachuntersuchung im Bereich Fledermäuse erforderlich und ausreichende Abstände zum Wald / Baumbestand sind einzuhalten.

Aktuell finden darüber hinaus Abstimmungsgespräche hinsichtlich des Waldabstandes zu den geplanten Wohngebäuden sowie der Entwässerungssituation mit den zuständigen Fachbehörden statt.

Zu Beschlussvorschlag a und b)

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 78 „Waldstadion“ zu fassen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuleiten. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden dem Rat vor Offenlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen: keine

1. Umgrenzung des Aufstellungsbereiches

Finanzielle Auswirkungen: Einnahmen Mittel stehen zur Verfügung keine haushaltsmäßige Berührung Mittel stehen nicht zur Verfügung**Bemerkungen:**Sitzungsvorlage-Nr. **2014-20/1218**_____
Stadtkämmerer**Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes:**

gesehen	1	2	3	Datum / Sichtvermerk:
vorgeprüft	4	5	6	
geprüft	7	8	9	

Erläuterung:

1=Bericht, 2=Anordnung, 3-, 4=stichprobenweise Nachrechnung, 5=Nachrechnung, 6=Baukontrolle, 7-, 8-, 9-

Bemerkungen:Sitzungsvorlage-Nr. **2014-20/1218**