

**GEWERBE- UND  
INDUSTRIEGEBIETSENTWICKLUNG  
„IM DICKEN DÖREN“  
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**

**ONLINE-BÜRGERBETEILIGUNG**

**19. APRIL 2021  
ab 18:00 Uhr  
ZOOM-MEETING**

**DEZERNAT 3  
FACHBEREICH  
STADTENTWICKLUNG**



## Gliederung der Veranstaltung

- ① Anlass der Planung
- ② Aktueller Verfahrensstand & Vorstellung der Regionalplanung
- ③ Flächennutzungsplanänderung Vorentwurf
- ④ Bebauungsplan Vorentwurf
- ⑤ Natur und Landschaft / Artenschutz
- ⑥ Zu erstellende Gutachten
- ⑦ Weitere Verfahrensschritte

# 1 | Anlass der Planung



Bisheriger Standort der Firma Langendorf in Waltrop

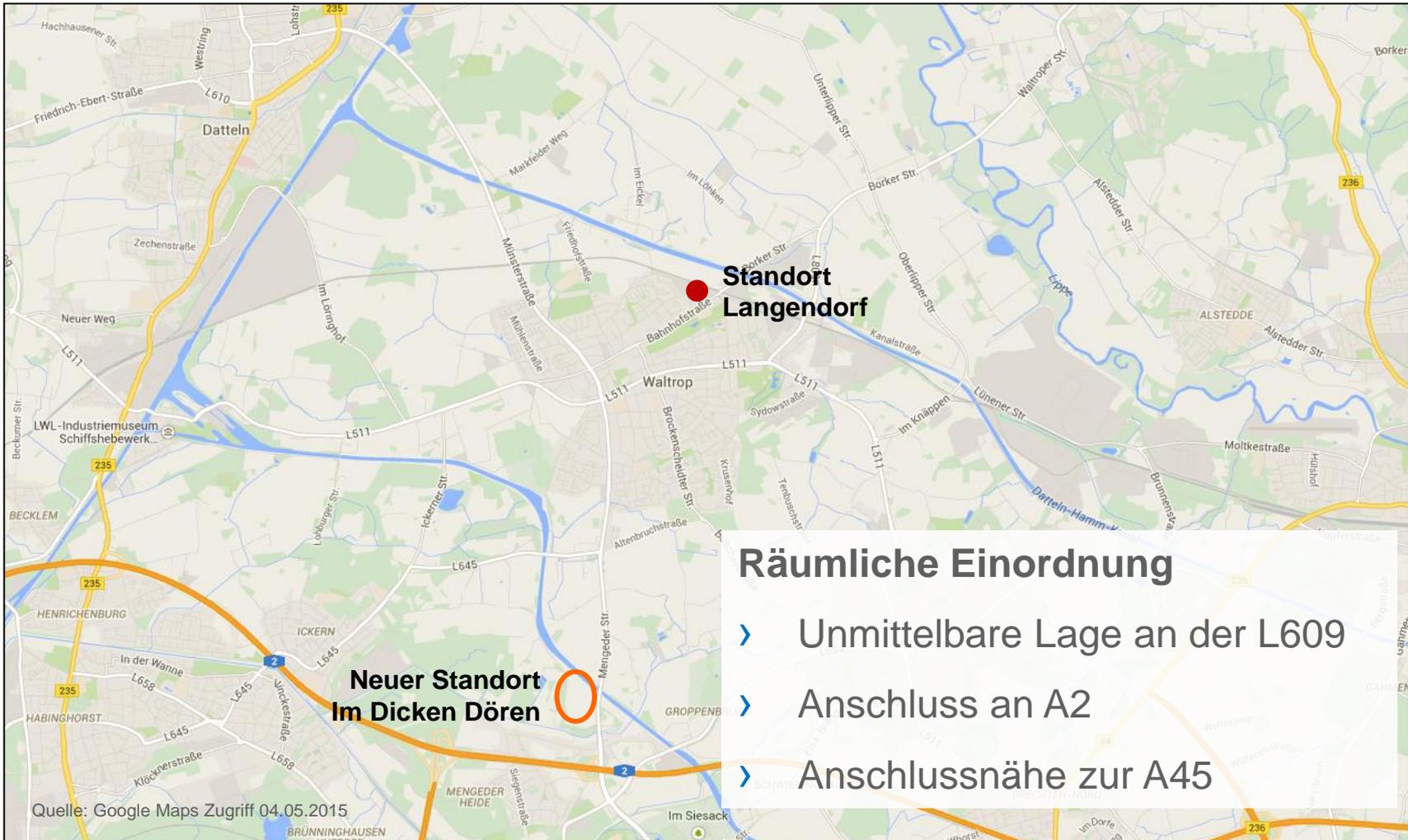
- › Standortverlagerung eines Waltroper Traditionsunternehmens
- › Keine geeigneten Flächenalternativen vorhanden
- › Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes mit optimaler Verkehrsanbindung

# 1 | Anlass der Planung



Bisheriger Standort der Firma Langendorf in Waltrop

# 1 | Anlass der Planung

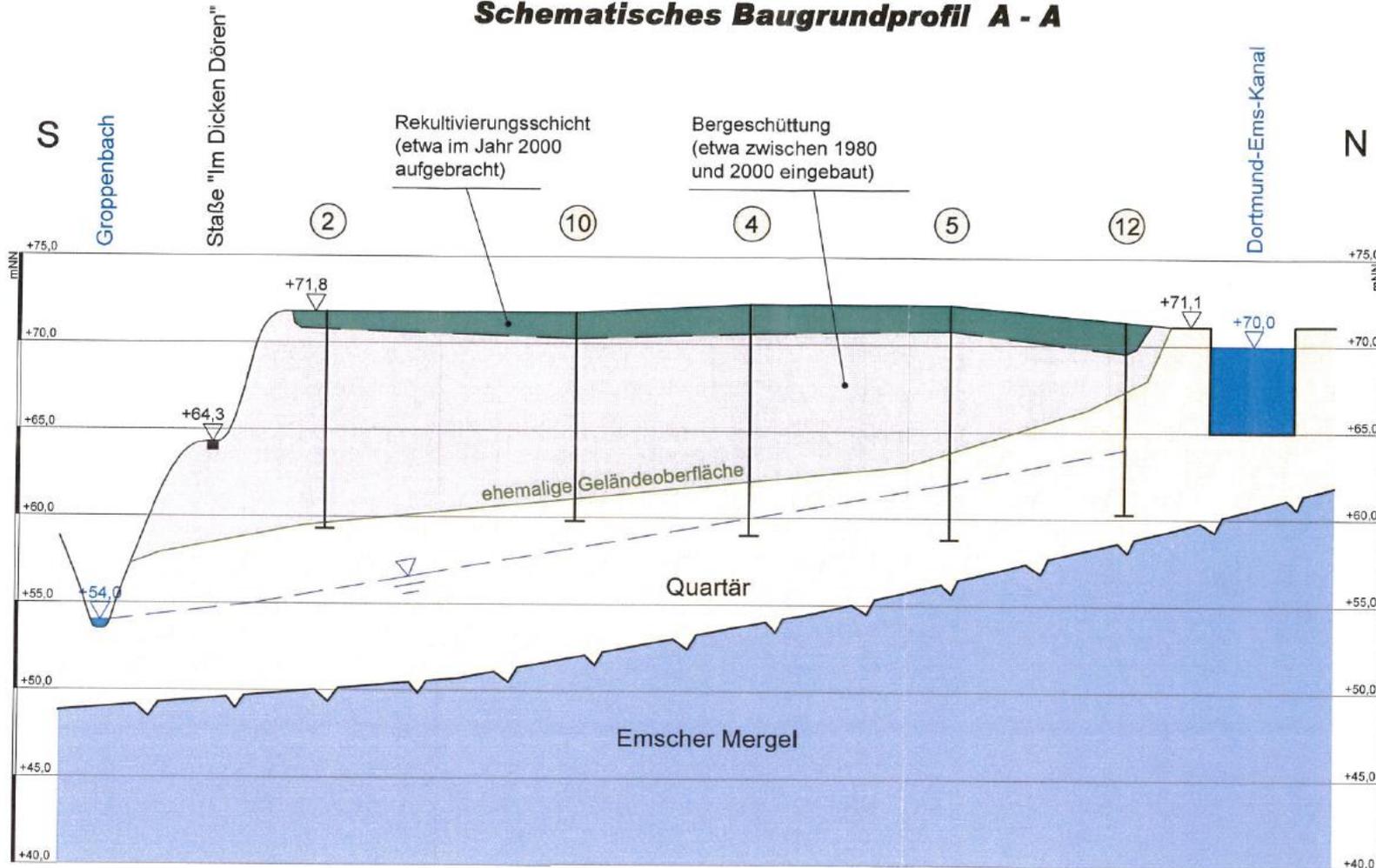


# 1 | Anlass der Planung



# 1 | Anlass der Planung

**Schematisches Baugrundprofil A - A**



Quelle: Taberg Ingenieure GmbH, Entwicklungsfläche an der Mengeder Straße, orientierende Baugrunduntersuchung , Feb. 2012

## 2 | Aktueller Verfahrensstand & Vorstellung der Regionalplanung

### Regionalplan

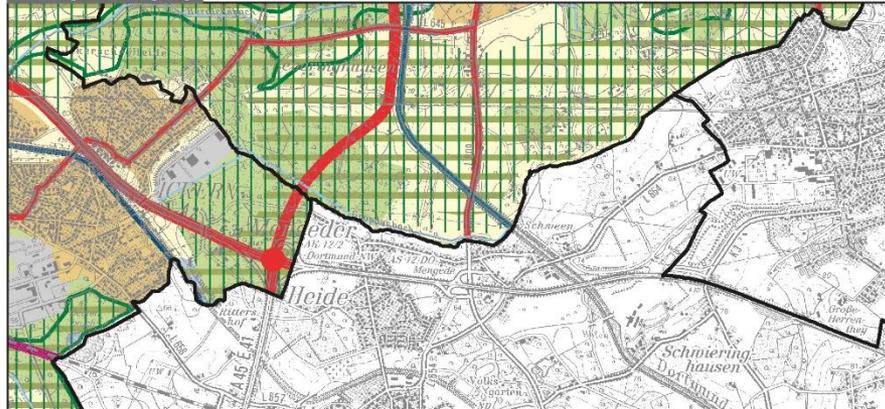
Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Ausschließlich Produktion von Nutzfahrzeugen und mit dieser im Zusammenhang stehende Betriebszweige zulässig

Bekanntmachung Gesetzes- & Verordnungsblatt 27.01.2021

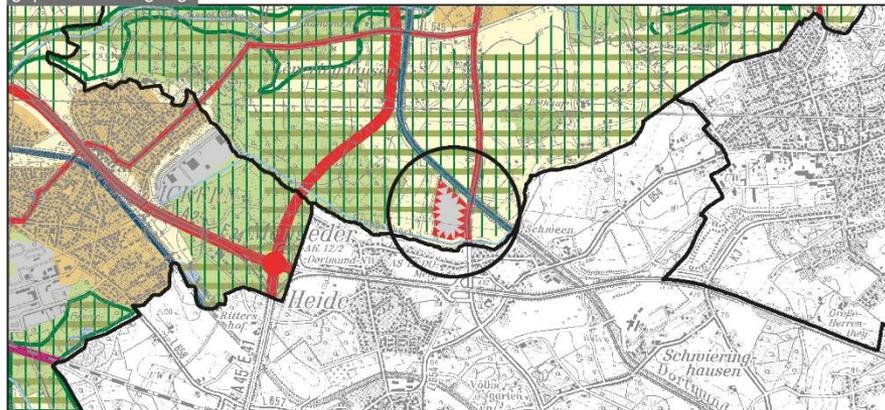
› rechtswirksam

bisherige Festlegung:



(Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplan-Teilabschnitt "Emscher-Lippe", Maßstab 1:50.000 - Blätter 6 und 9)

geplante Festlegung:



- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche                    |  | Anschlussstelle, Straßennetz  |
|  | Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)                        |  | Fließgewässer   |
|  | Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) |  | Schiensysteme für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr, Bestand, Bedarfsmaßnahmen |
|  | GIB für zweckgebundene Nutzungen                          |  | Schiensysteme für den überregionalen und regionalen Verkehr, Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen                      |
|  | Oberflächengewässer                                       |  | Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr, Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen                                  |
|  | Waldbereiche  |  | Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr, Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen                 |
|  | Regionale Grünzüge  |  | Wasserstraßen unter Angabe der Güterumschlagshäfen  |
|  | Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung |  |   |
|  | Schutz der Natur  |  |   |

## 3 | Flächennutzungsplanänderung Vorentwurf



### Flächennutzungsplan (Vorentwurf)

Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- › gewerbliche Baufläche mit Zweckbestimmung: Bau von Fahrzeugen, Fahrzeugteilen und Zubehör, Reparatur und Handel

# 4 | Bebauungsplan Vorentwurf



Dortmund-Ems-Kanal

Autobahn A2

Räumliche Einordnung

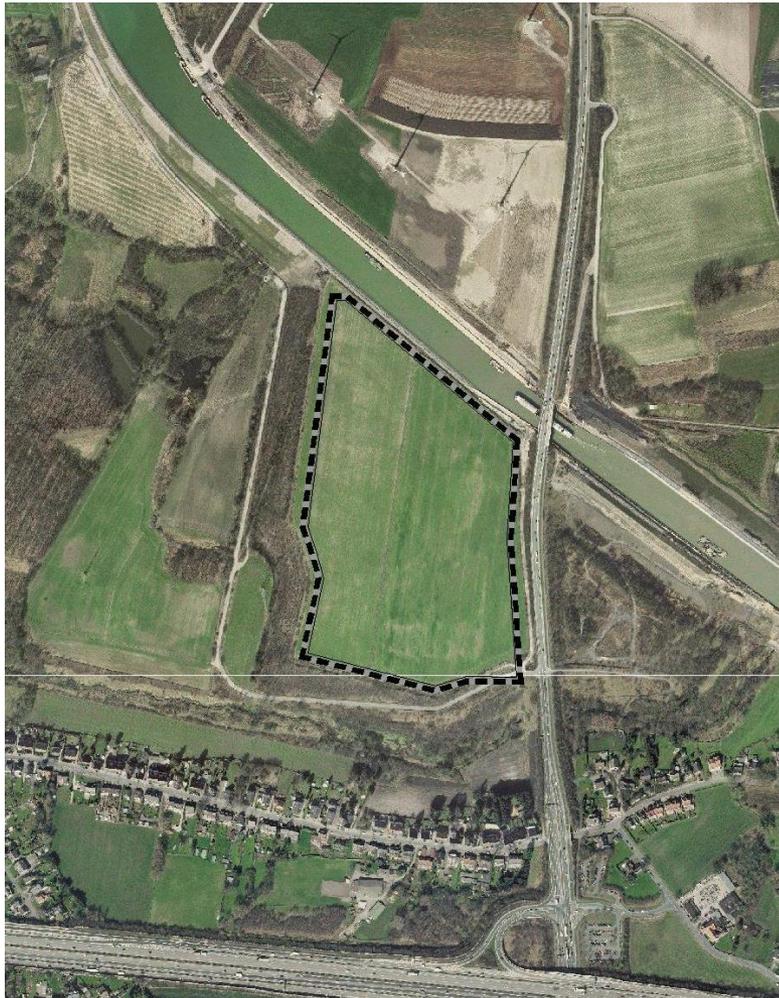
## 4 | Bebauungsplan Vorentwurf



### Plangebiet „Im Dicken Dören“

- › Ackerbaulich genutzte Plateaufläche
- › Bebauungsaufstellung im Normalverfahren
- › ca. 23 ha brutto Ankauffläche der Stadt Waltrop (rot umrandet)

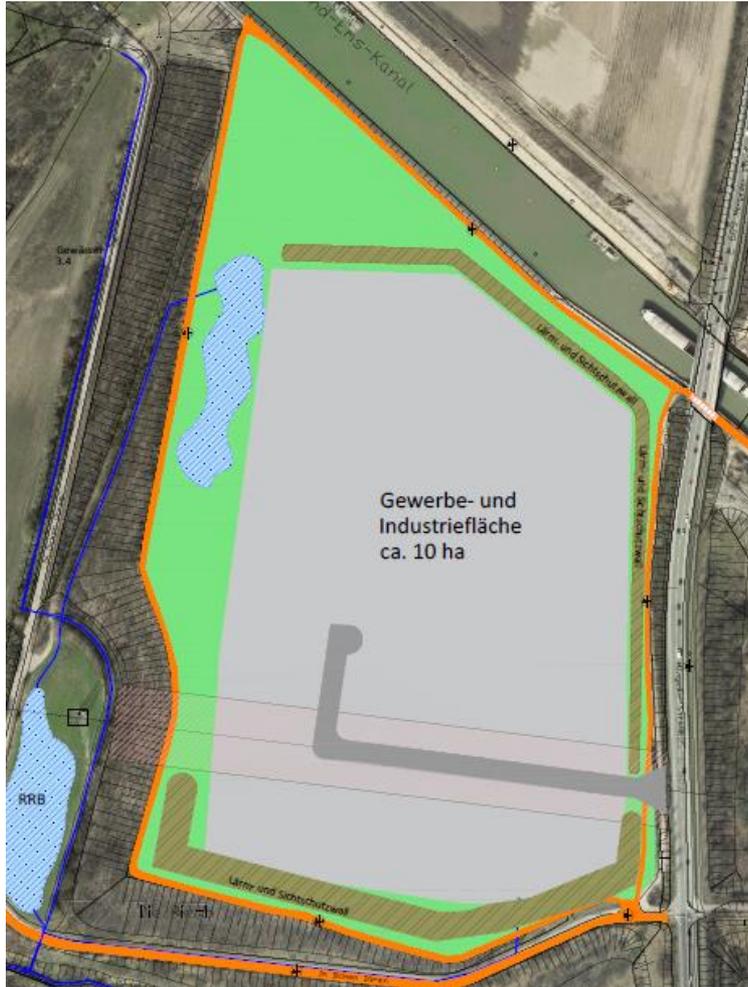
## 4 | Bebauungsplan Vorentwurf



### Plangebiet „Im Dicken Dören“

- › ca. 15 ha brutto Plateaufläche
- › Ehemalige Bergehalde

## 4 | Bebauungsplan Vorentwurf



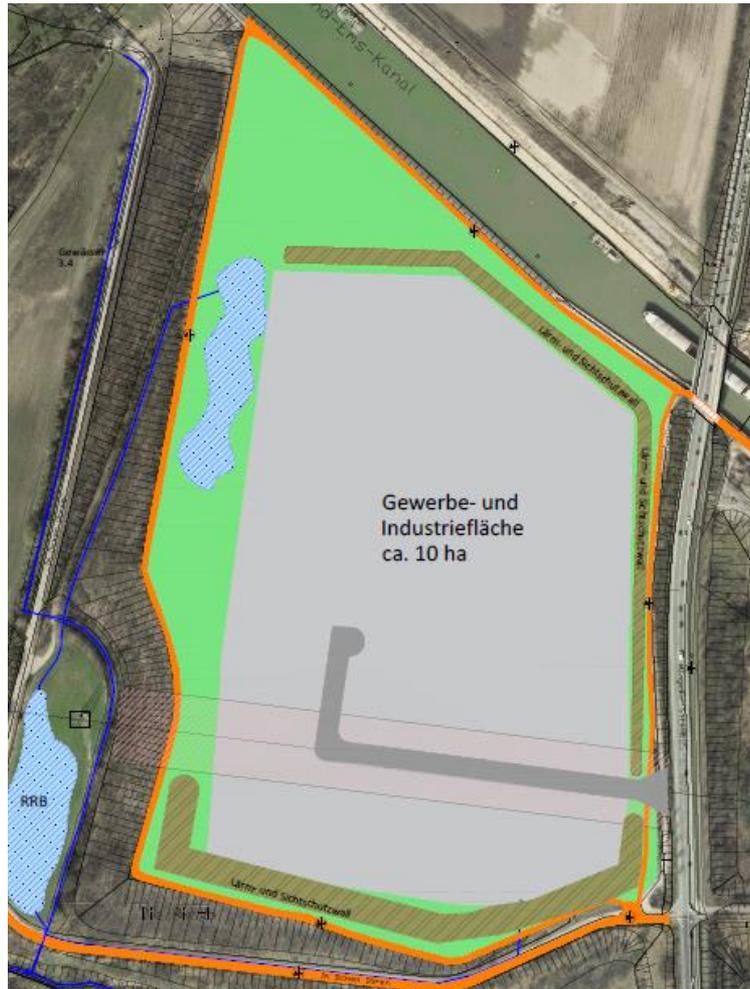
### Flächenkonzept Vorentwurf

Insgesamt ca. 15 ha Plateaufläche

Gewerbe- und Industriefläche ca. 10 ha

- › Davon verbleiben 20 % unversiegelt / grün
- › Erschließung über eine Stichstraße mit Wendehammer
- › Eingeschränkte Nutzbarkeit unterhalb der Hochspannungsleitung

## 4 | Bebauungsplan Vorentwurf



### Flächenkonzept Vorentwurf

Insgesamt ca. 15 ha Plateaufläche

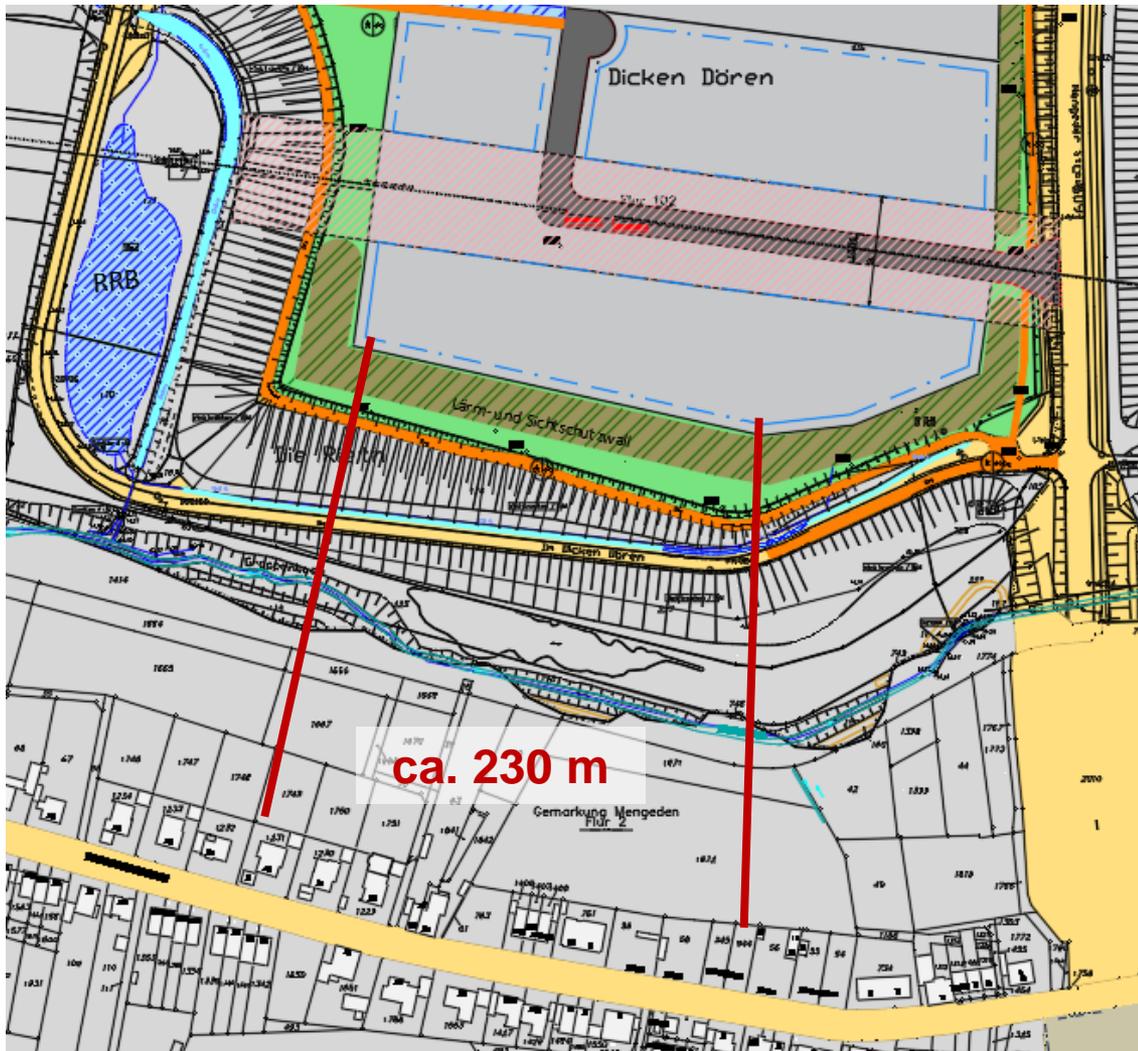
Grünflächen mit ca. 5 ha

- › Lärm- und Sichtschutzwall
- › Pflanzmaßnahmen
- › Wegeverbindungen u.a. zum Anschluss an Kanal
- › Retentionsräume für Niederschlagswasser
- › Erhalt der Böschungsvegetation

## 4 | Bebauungsplan Vorentwurf



## 4 | Bebauungsplan Vorentwurf



Besonderes  
Augenmerk  
auf...

...Wahrung des  
Immissionsschutzes  
der angrenzenden  
Wohnbebauung

## 4 | Bebauungsplan Vorentwurf



Quelle: Foto Pfahl, Februar 2021

Besonderes  
Augenmerk  
auf...

...Wahrung des  
Landschaftsbildes

→ Regulierung der  
maximal zulässigen  
Hallenhöhen

## 4 | Bebauungsplan Vorentwurf

Beispiel: begrünter Lärm- und Sichtschutzwall



### Begrünter Wall nach Süden

- › Sicht- und Lärmschutz entlang der Wegeverbindung
- › Sicht- und Lärmschutz zur südlich angrenzenden Wohnnutzung

### Begrünter Wall nach Osten und Norden

- › Sichtschutzwall für die dort verlaufenden Freizeitwege

## 4 | Bebauungsplan Vorentwurf

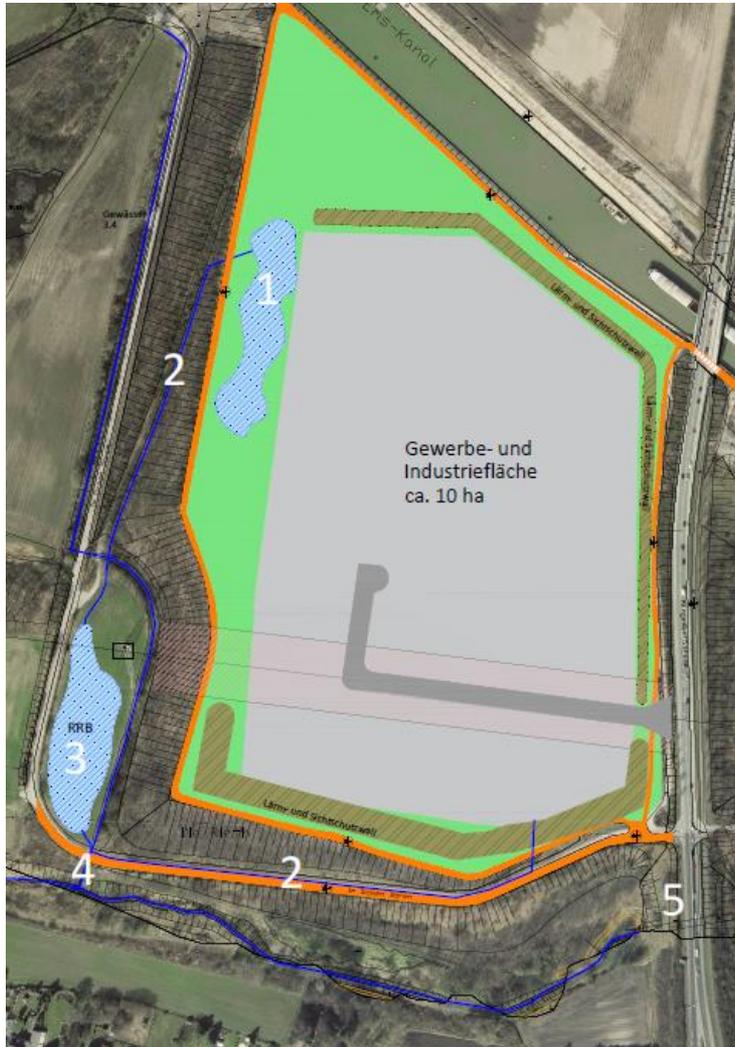


## 4 | Bebauungsplan Vorentwurf



Fuß- und Radwegenetz – Blick aus Norden

## 4 | Bebauungsplan Vorentwurf



### Entwässerungskonzept

- › Trennsystem
- › Schmutzwasser ableiten in vorhandene Kanalisation
- › Keine Versickerung auf der aufgeschütteten Plateaufläche

### Maßnahmen

1. RRB mit natürlicher Bodenschicht zur Vorfiltrierung
2. Kontrollierte Ableitung zum RRB
3. Regenrückhaltebecken
4. Gedrosselte Einleitung in den Groppenbach

## 4 | Bebauungsplan Vorentwurf

Gewässer 3.4 im Westen



Vorhandener Graben im Süden



Quelle: Fotos Pfahl 2021

# 5 | Natur und Landschaft / Artenschutz

## Biotoptypenkartierung

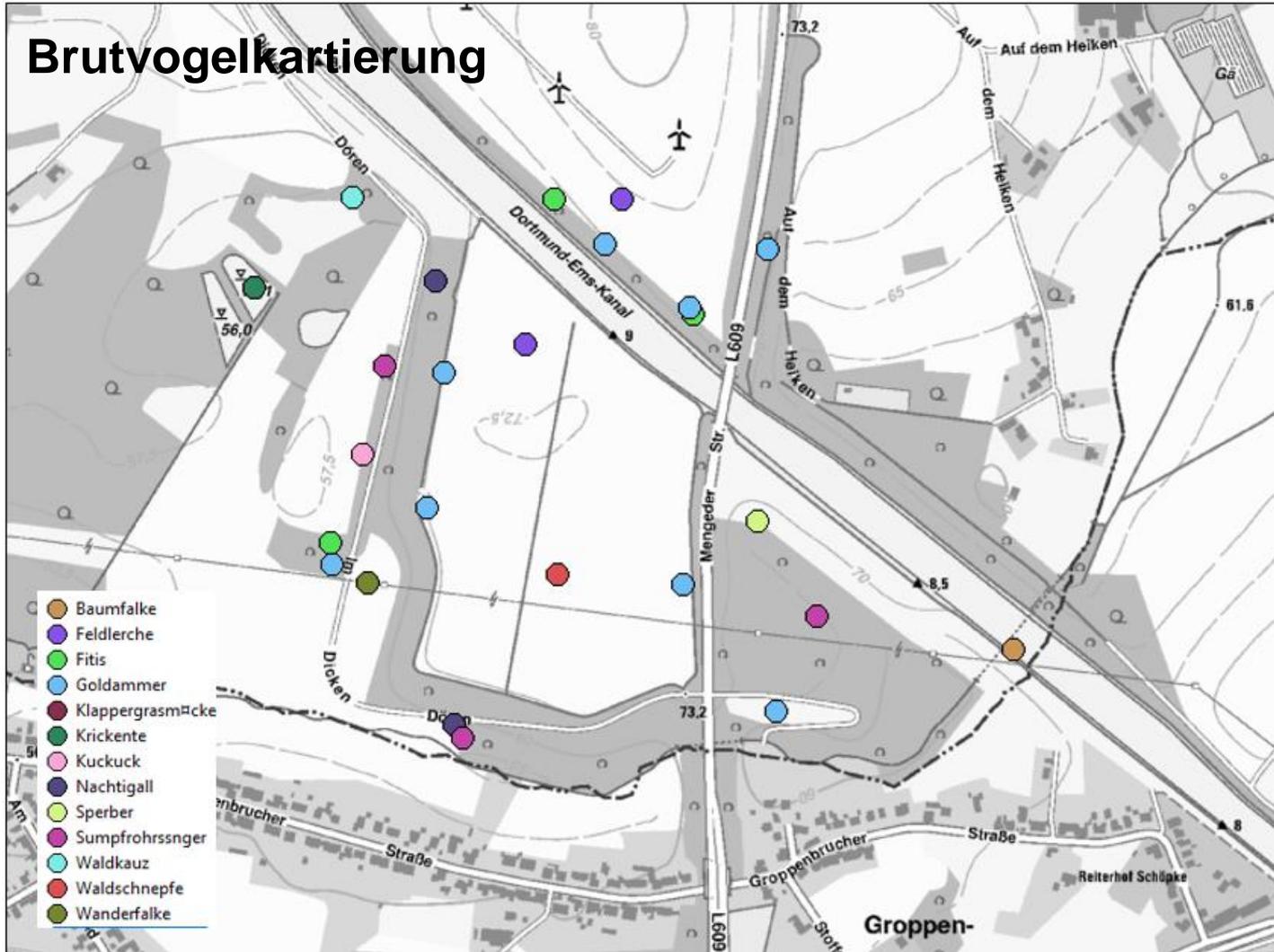


- BIOTOPTYPEN**  
(Kartierung September 2020)
- Laubwald
    - AB3 Eichenmischwald mit heimischen Laubbäumen
    - AC0 Schwarzerlewald
    - AD7 Buchenmischwald mit heimischen Laubbäumen
    - AF1 Hybride-Pappelmischwald mit heimischen Laubbäumen
    - AG1 Sonstiger Laubmischwald mit mehreren heimischen Laubbäumen
    - AN0 Buchenwald
    - AN2 Altholzmischwald mit heimischen Laubbäumen
    - AN1 Buchenmischwald
  - Mischwald
    - AN1 Buchenmischwald
  - gehölzarme Waldflächen
    - AU0 Aufforstung, Pflanzwald
  - Kleingehölze
    - BB11 Gebüsch- und Strauchgruppen mit vorwiegend heimischen Straucharten
    - BD0 Hecke
    - BO3 Gehölzstreifen
    - BO7 Gehölzstreifen, Strauchreihe
    - BS5 Übergelände aus heimischen Laubbäumen
    - BF1 Baumreihe
    - BF2 Baumgruppe
  - Böschungen
    - HC2 Straußenböschung, Damm
    - HC7 Fildgrabenrandschneise
  - Grünland
    - EAG Fehlwiese
    - EAS Fildgras- und Neuhensalzen
    - ED1 Magerwiese
  - Äcker
    - HAD Acker
  - Gewässer
    - FB0 Weiher
    - FND Bach
    - FND Graben
    - FR0 Kanal
  - Ruderalflur, Hochstaudeinflur
    - KA2 Graslandgeprägter Ruderal-Saum bzw. Interner Hochstaudeinflur
    - KA4 Feuchter Waldsaum bzw. Interner Hochstaudeinflur
    - KDB3 Magerer lockerer (Bücher) Saum bzw. Interner Hochstaudeinflur
    - KB1 Ruderalsaum bzw. Interner Hochstaudeinflur
    - KB4 Trockener Waldsaum bzw. Hochstaudeinflur, Interner Formig
    - KC13 Fettgrünland-Saum
    - KC10 Magergrünland-Saum
    - KC16 Nass- und Feuchtpflanzland-Saum
    - LS2 Trockene Hochstaudeinflur, Flächenhaft
  - Gesteinsbiotope
    - GS4 sekundäre Silikat-Blockschutt- / Felschutthalden
    - GF1 Vegetationsarme Kluft- und Schotterflächen
  - Siedlungsbrachen, sonstige Siedlungsflächen
    - HN2 Mauer, Trockenmauer
  - Siedlungsgrün
    - HC4 Verkehrsgrüne
  - Ver- und Entsorgungsanlagen
    - SE8 Strommast, Weisgatter
  - Siedlungs-/Wohnflächen
    - HN1 Gebäude
  - Verkehrs- und Wirtschaftswege
    - VA30 LandstraÙe
    - VA7 Wohn-, ErreichungsstraÙe
    - VB3a LandstraÙenweg
    - VB5 Rad-, Fußweg
- Gesetzlich geschützte Biotope**  
§ 30 nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie**  
91E0\* Eichen- und Eschenmisch- und Weichholzwälder an Feuchtgrünland (Auro-Palud, Aonon incanae, Salix alba) (Prioritärer Lebensraum)
- Technische Planung**  
 Untersuchungsraum

<b>Stadt Waltrop</b> Fachbereich Stadtplanung Stadtentwicklung		Bestandswert: 10/020
 Kirchhof 2c 44623 Herten Tel. 02323-9482911 Fax 02323-9482920 Copyright: Völsper		Bearbeiter: AWD Gezeichnet: CWS Copyright: Völsper
Bebauungsplan-Verfahren zur Festsetzung eines Gewerbegebietes "Im Dicken Dören" in Waltrop Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Biotoptypenkartierung		
		Maßstab 1 : 2500

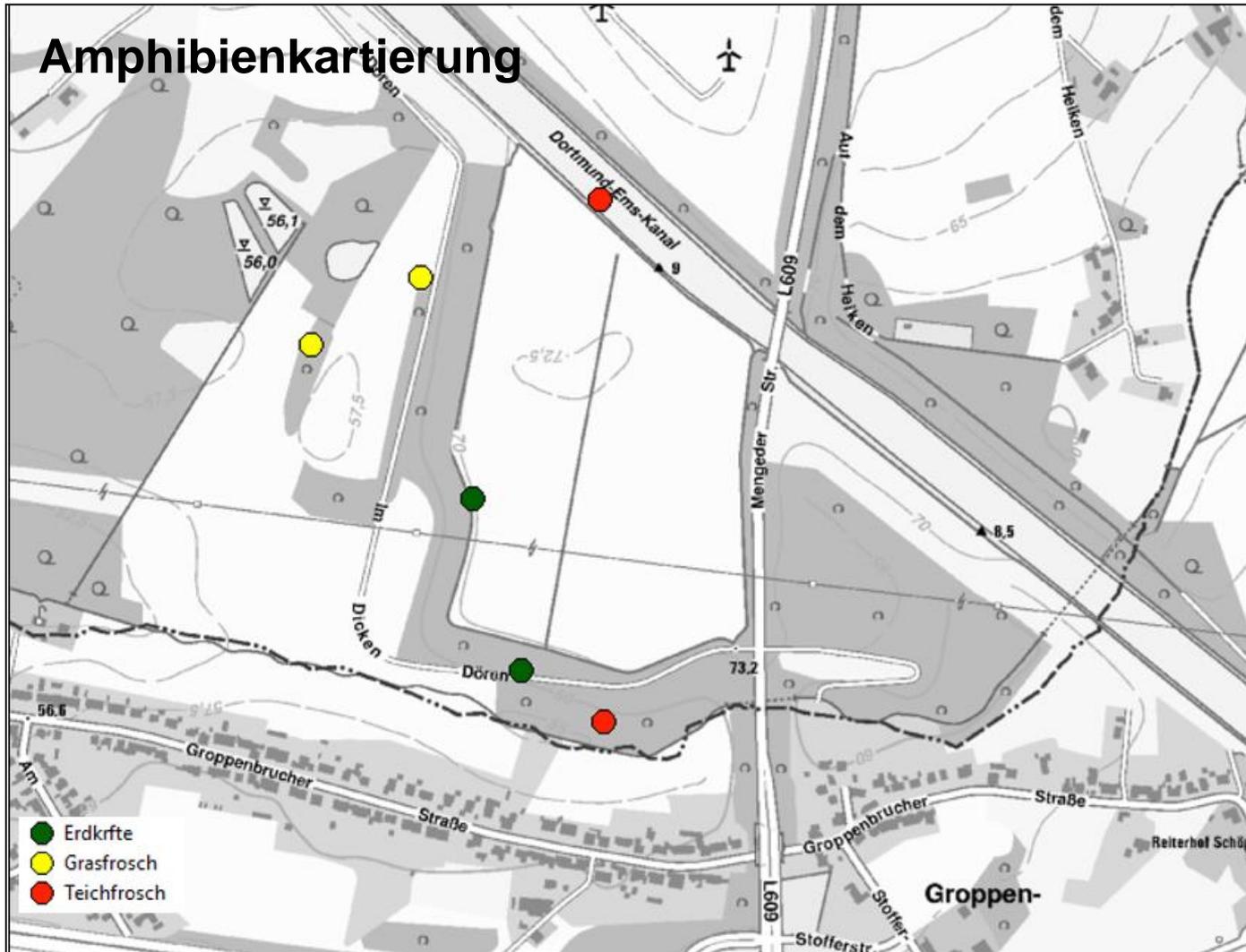
# 5 | Natur und Landschaft / Artenschutz

## Brutvogelkartierung



## 5 | Natur und Landschaft / Artenschutz

### Amphibienkartierung



## 6 | Gutachten zur Planung

- › Vergleichende Standortanalyse
- › Erschließungskonzept
- › Verkehrsgutachten
  - › Anbindung und Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (Ampel) und des Verkehrsnetzes (Mengeder Straße, Autobahnanschlussstelle)
- › Lärmgutachten
- › Entwässerungskonzept
- › Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- › Biotypenkartierung
- › Umweltbericht
- › Bodengutachten
- › ...

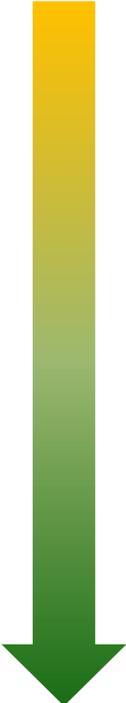
## 6 | Gutachten zur Planung

### Weitere Abstimmungen (Verbände, Träger öffentlicher Belange):

- › Kreis Recklinghausen
  - › Untere Bodenschutzbehörde
  - › Untere Naturschutzbehörde
  - › Untere Wasserbehörde
- › Emschergenossenschaft
- › Naturschutzverbände
- › Landwirtschaftskammer
- › Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt
- › Landesbetrieb Straßenbau NRW
- › Betreiber Hochspannungsleitung
- › ...



## 7 | Weitere Verfahrensschritte

- 
- › Auswertung der heute vorgebrachten Hinweise und Anregungen
  - › Abwägung der Anregungen aus der Bürger\*innen- und Behördenbeteiligung
  - › Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in den Entwurf
  - › Einarbeitung der Gutachten und weiteren Konzepte in den Entwurf
  - › Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs / Flächennutzungsplanentwurfes nach den Sommerferien
    - › Erneute Beteiligung der Bürger\*innen und Behörden
  - › Abwägung und Satzungsbeschluss



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!  
Haben Sie Rückfragen?**

**GEWERBE- UND  
INDUSTRIEGEBIETSENTWICKLUNG  
„IM DICKEN DÖREN“  
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**

**ONLINE-BÜRGERBETEILIGUNG**

**19. APRIL 2021  
ab 18:00 Uhr  
ZOOM-MEETING**

**VIELEN DANK FÜR IHRE TEILNAHME!**

**DEZERNAT 3  
FACHBEREICH  
STADTENTWICKLUNG**