

Stadt Waltrop

Der Bürgermeister

FB Stadtentwicklung

Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 78 „Waldstadion“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF

(Stand: öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB)

Inhalt:

A. Grundlagen der Planung

1.0	Planverfahren	Seite 4
1.1	Verfahrensbeschlüsse	
1.2	Rechtsgrundlagen	
1.3	Planungsanlass und derzeitige Nutzung	
1.4	Aufstellungsbereich	
2.0	Plangebiet	Seite 7
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	
2.2	Angrenzende Bebauungspläne	
3.0	Bestehendes Planrecht	Seite 8
4.0	Flächenbilanz	Seite 10

B. Städtebauliche Planung

1.0	Wohngebiete	Seite 11
1.1	Art der baulichen Nutzung	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Höhe baulicher Anlagen	
1.4	Bauweise	
1.5	Gestaltung baulicher Anlagen	
1.6	KiTa-Standort „Altenbredde“	
2.0	Grünanlagen	Seite 12
2.1	Öffentliche Grünfläche	
2.2	Spielplätze	

C. Erschließung

1.0	Verkehr	Seite 14
1.1	Verkehrsanbindung	
1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	
1.3	Interne Erschließung	
1.4	Ruhender Verkehr	
2.0	Ver- und Entsorgung	Seite 15
3.0	Erläuterungsbericht für die Straßenausbau- und Entwässerungsplanung	Seite 16

D. Auswirkungen der Planung

1.0	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Seite 18
2.0	Gutachten über die Erhaltenswürdigkeit von Bäumen	Seite 18

3.0	Waldausgleich	Seite 19
4.0	Altlasten und Bodenmanagement	Seite 20

E. Verwirklichung der Planung

1.0	Bodenordnende Maßnahmen	Seite 22
2.0	Finanzierung	Seite 22
3.0	Kampfmittelräumdienst	Seite 22

F. Anlagen

1.0	Städtebaulicher Rahmenplan für das Baugebiet „Waldstadion“ vom 04.02.2021
2.0	Waldumwandlungsflächen im Baugebiet „Waldstadion“ vom 04.02.2021
3.0	Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept, Büro Weber Ingenieure von März 2021
4.0	Erläuterungsbericht Straßenausbauplanung, Büro Weber Ingenieure von März 2021
5.0	Bodengutachten
5.1	Geotechnisches Fachgutachten (Allgemeines Bodengutachten) des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 19.09.2012
5.2	Fachgutachten – Ergänzende Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung (Altlastenuntersuchung) des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 19.02.2016
5.3	Fachgutachten – Ergänzende Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung (Altlastenuntersuchung Sportplatz) des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 23.08.2016
5.4	Fachtechnische Stellungnahme (Untersuchung Tribünenbereich) des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 10.12.2018
5.5	Fachtechnische Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf des Ingenieurbüros Firchow & Melchers vom 04.03.2021
6.0	Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros IGS, Kaarst vom 12.04.2021
7.0	Artenschutzrechtliche Fachbeiträge
7.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Landschaft + Siedlung vom 21.02.2013
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II) des Büros Landschaft + Siedlung vom 08.03.2021
8.0	Gutachten über die Erhaltungswürdigkeit von Bäumen: Stadt Waltrop – Wohnflächenentwicklung durch Holger Tigges (Freier und unabhängiger Sachverständiger für Verkehrssicherheit von Bäumen, Baumstatik und Gehölzwertermittlung) vom 20.12.2020

A. Grundlagen der Planung

1 Planverfahren

1.1 Verfahrensbeschlüsse

Die Stadt Waltrop beabsichtigt auf der Fläche des ehemaligen Waldstadions ein neues Wohnbaugebiet vorrangig für den Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Der Rat der Stadt Waltrop hat aus diesem Grund am 09.07.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Waldstadion“ gemäß § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13a BauGB gefasst.

Da es sich um eine Bebauungsplanaufstellung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Ermittlung eines ökologischen Ausgleichs nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde jedoch nicht abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat aufgrund der Corona-Pandemie am 08.02.2021 im Rahmen einer Online-Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden. Die artenschutzrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig mit dem Kreis Recklinghausen erörtert. Darüber hinaus hat eine Abstimmung mit der Forstbehörde hinsichtlich des Waldabstandes und Waldausgleichs stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB soll am 15.04.2021 vom Rat der Stadt Waltrop beschlossen werden. Die öffentliche Auslegung ist für den Zeitraum vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 geplant.

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
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (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 (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung

1.3 Planungsanlass und derzeitige Nutzung

Die Entwicklung dieser und nachfolgend auch neuer Wohngebiete hat für die Stadt eine herausragende stadtentwicklungspolitische Bedeutung, auch wenn gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung von IT-NRW weiterhin eine schrumpfende Bevölkerung von -1,2 % für den Prognosezeitraum 2040 (Basisvariante IT.NRW) vorausberechnet wird. Die Waltroper Bevölkerung weist weiterhin kreisweit einen sehr hohen Altersdurchschnitt auf. Die Wohnungsleerstandsquote ist als gering anzusehen und durch die aktuelle Flüchtlingsentwicklung noch weiter abgebaut worden. Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Waltrop hat insbesondere für Familien und Senioren im öffentlich geförderten wie frei finanzierten Bereich einen Nachholbedarf festgestellt.

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Metropole Ruhr ist nach wie vor ungebrochen. Durch die räumliche Nähe zu den Großstädten Recklinghausen, Gelsenkirchen, Bochum und Dortmund gewinnt Waltrop als attraktiver Wohnstandort zunehmend an Bedeutung. Insbesondere familiengerechter Wohnungsbau im Bereich des Einfamilienwohnungsbaus, aber auch Wohnraum für Familien mit geringem Einkommen und barrierefreie bzw. seniorengerechte Wohnungen werden stark nachgefragt. Diese Nachfrage kann momentan nicht gedeckt werden.

Die Stabilisierung der Waltroper Bevölkerung dient der Sicherung der vorhandenen Infrastruktur und der Erzielung von Steuereinnahmen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Darüber hinaus wird durch die Erhaltung der Kaufkraft der Wohnbevölkerung das Handelszentrum in seiner Funktion abgesichert.

Durch die Entwicklung der Wohnbaugebiete „Im Röhrken“ im Jahr 2006, „Altenbruch“ in den Jahren 2008 bis 2014 und „Großer Kamp“ in den Jahren 2017 bis 2020 hat die Stadt Waltrop bzw. die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (SEG) bereits erfolgreich die Voraussetzungen für attraktiven Wohnraum geschaffen. Insgesamt konnten ca. 345 Wohneinheiten in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sowie ca. 85 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Da nach dem Wohngebiet „Altenbruch“ nun auch das Wohngebiet „Großer Kamp“ vollständig erfolgreich vermarktet und nahezu vollständig bebaut worden ist, gleichzeitig der Bedarf nach attraktivem Wohnraum aber ungebrochen ist, beabsichtigt die Stadt Waltrop zeitnah das neue Wohngebiet „Waldstadion“ zu realisieren.

Wie in den vorangegangenen Wohngebieten besteht auch mit der Entwicklung des neuen Baugebietes das Ziel, preisgünstiges Wohnen für Familien zu schaffen und damit einen Fortzug dieser für die künftige Stadtentwicklung wichtigen Zielgruppe entgegenzuwirken. Da sich das geschaffene Angebot in der Vergangenheit mit Ausnahme des Baugebietes „Großer Kamp“ überwiegend auf die Schaffung von Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau konzentriert hat, wird für die Fläche des ehemaligen Waldstadions der Fokus auf den Bau von Mehrfamilienhäusern gelegt. Im Jahre 2017 ist durch den Fachbereich Stadtentwicklung ein Handlungskonzept Wohnen aufgestellt worden, das für die Fläche des ehemaligen

Waldstadions ein gemischtes Quartier empfiehlt. Auf Seite 88 finden sich hierzu folgende Aussagen:

... „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.“ ...

Das städtebauliche Konzept als Grundlage des Bebauungsplans greift dies auf und sieht einen Mix aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern vor, die durch einige öffentlich geförderte Reihenhäuser und ein generationsübergreifendes Wohnprojekt ergänzt werden.

Neben familiengerechtem Wohnraum wird in Waltrop auch öffentlich gefördertes Wohnen nachgefragt, insbesondere größere Wohnungen für Familien mit Kindern und kleine Wohnungen für Singlehaushalte. 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%. Im Zuge der Vermarktung der einzelnen Bauflächen sollen vertragliche Regelungen im Hinblick auf öffentlich förderfähige Wohnungen als Erwerbsbedingung erfolgen.

Auf Grundlage der Erfahrungen mit den vorangegangenen Baugebieten sowie aufgrund zahlreicher bereits bestehender Anfragen kann davon ausgegangen werden, dass das Baugebiet durch die vorhandene Nachfrage bereits gedeckt ist.

Das zukünftige Baugebiet befindet sich im Süden des Waltroper Stadtgebietes auf der Fläche des ehemaligen Waldstadions. Mittig zwischen den bestehenden Wohngebieten „Hirschkampsiedlung“ und „Egelmeer“ gelegen, hat es mit ca. 1 km Entfernung eine gute Anbindung zum Stadtzentrum. Die Autobahn A 2 als regionale Anbindung befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung und ist in südlicher Richtung über die Leveringhäuser Straße gut erreichbar.

Die Plangebietsfläche ist derzeit als innerstädtische Brachfläche mit Nachnutzungspotenzial für Geschosswohnungsbau einzuordnen. Die vorherige Sportplatznutzung wurde im Jahr 2017 eingestellt. 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.

1.4 Aufstellungsbereich

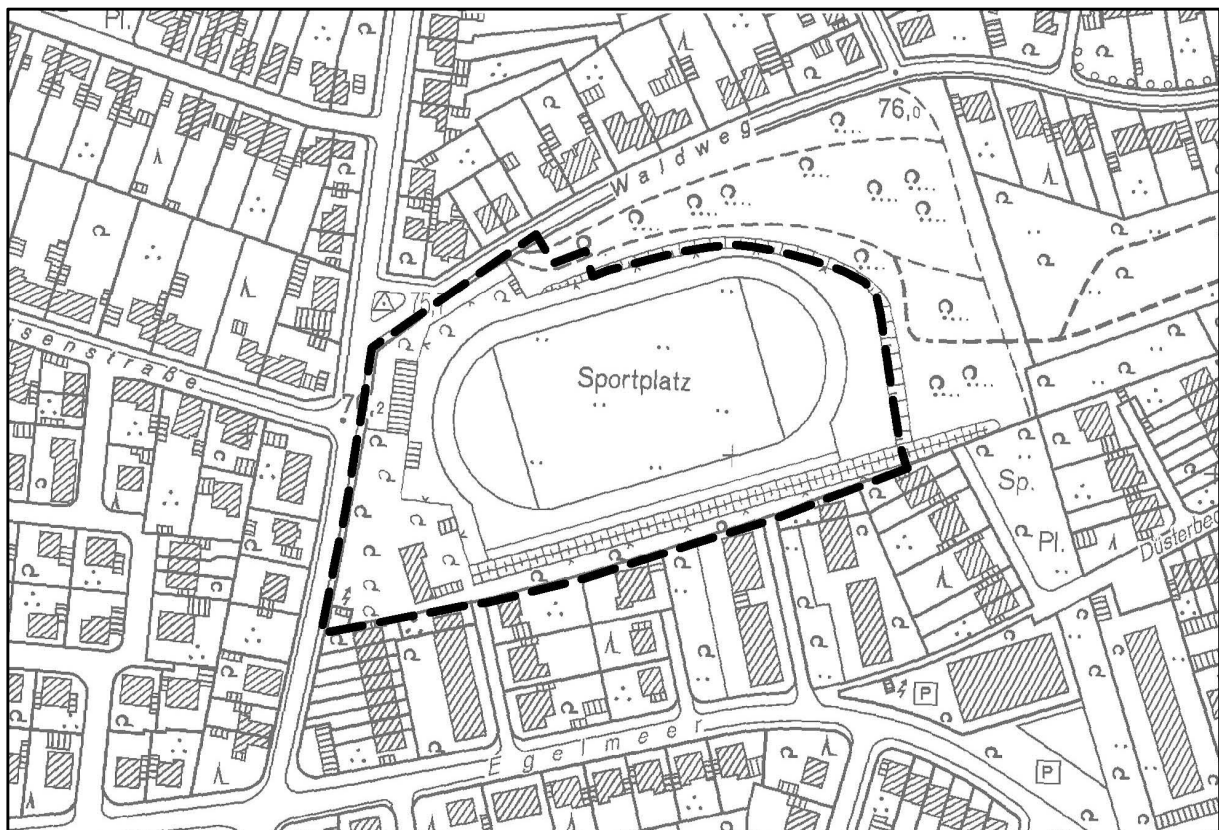
Das Baugebiet „Waldstadion“ umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha, wovon ca. 15.375 m² auf Wohnbau- und ca. 3.408 m² auf die Verkehrsflächen entfallen und ca. 4.386 m² öffentlichen Grünflächen zugerechnet werden können. Der aktuelle städtebauliche Vorentwurf sieht eine zentrale Erschließungsstraße und bis zu 110 Wohneinheiten vor, aufgeteilt auf acht Mehrfamilienhäuser mit jeweils zehn Wohneinheiten, neun Reihenhäuser (9 Wohneinheiten) und ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit ca. 20 Wohneinheiten.

Die Flächengrößen der Grundstücke unterscheiden sich entsprechend der Bautypologien: Während die Grundstücke der Mehrfamilienhäuser (MFH) eine Größe von ca. 1.200 m² bis 1.300 m² aufweisen, werden die Grundstücke der Reihenhäuser (RFH) eine Größe von etwa 180 m² bis 265 m² haben. Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird bei den MFH bei drei Vollgeschossen und bei den RFH bei zwei Geschossen liegen. Hinzu kommt das generationenübergreifende Wohnprojekt im Osten des Plangebietes mit einer Grundstücksgröße von ca. 3.000 m² bei einer Höhe von ebenfalls drei Vollgeschossen.

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 „Altenbredde“.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Erweiterter Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Waldstadion“

Das Plangebiet beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Waltrop:

Flur 80: Flurstücke 690, 163 teilweise

Flur 96: Flurstücke 60, 61, 171, 172, 260 zu großen Teilen, 261 teilweise

2.2 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 78 „Waldstadion“ befindet sich im Bereich der „Egelmeersiedlung“ der Bebauungsplan Nr. 9 „Altenbredde/ Egelmeer“. Nördlich grenzt der unbeplante Siedlungsbereich der „Hirschkampsiedlung“ an.

Bebauungsplan Nr. 09 „Altenbredde/Egelmeer“

Südlich, sowie teilweise auch westlich und östlich, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09 „Altenbredde/Egelmeer“ sowie dessen Änderungsbereiche. Die getroffenen Festsetzungen legen für die angrenzenden Bereiche ein Reines Wohngebiet fest. Darüber hinaus ist östlich des Plangebietes die öffentliche Grünfläche Brockenscheidt festgesetzt, welche auch für die zukünftige Wohnbebauung im neuen Wohngebiet „Waldstadion“ eine Naherholungs- und Freiraumfunktion übernehmen wird.

Hirschkampsiedlung

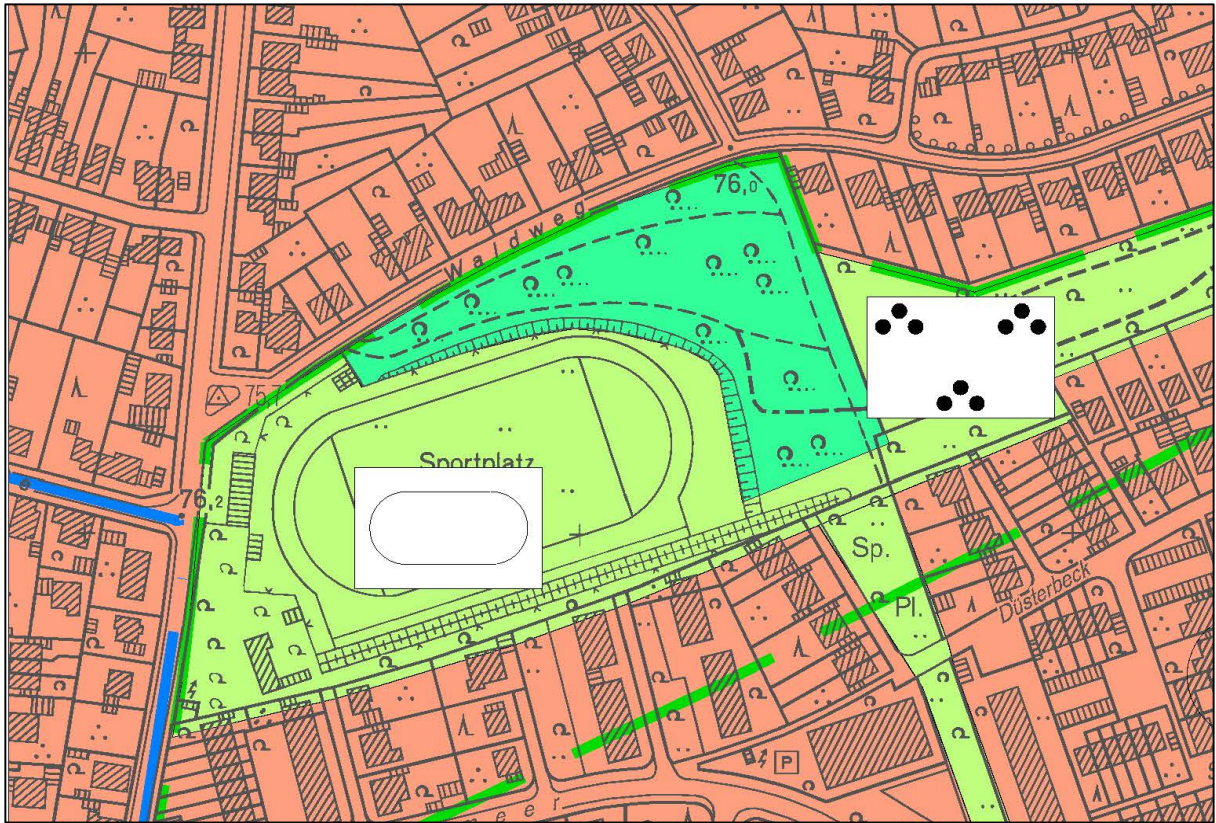
Nördlich des Plangebietes befindet sich die Hirschkampsiedlung, die überwiegend durch eine zweigeschossige Reihenhausbauung, vereinzelte freistehende Einfamilienhäuser und durch Zeilenbauung einer alten Zechensiedlung geprägt wird. Direkt nördlich angrenzend verläuft die Straße „Am Waldweg“, in deren Bereich sich Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser mit zwei Geschossen befinden. Westlich des Plangebietes verlaufen die Straßen „Altenbredde“ und in nördlicher Richtung „Im Hirschkamp“ sowie im Einmündungsbereich des neuen Baugebietes die Elisenstraße. Der vorwiegende Bautypus gleicht dem der Straße „Am Waldweg“. Weiter nördlich grenzt eine zweigeschossige Mehrfamilien-Zeilenbauung mit großen Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an. Aufgrund der überwiegenden Nutzungsart Wohnen kann die „Hirschkampsiedlung“ entsprechend der BauNVO überwiegend als Reines Wohngebiet eingeordnet werden.

3 Bestehendes Planungsrecht

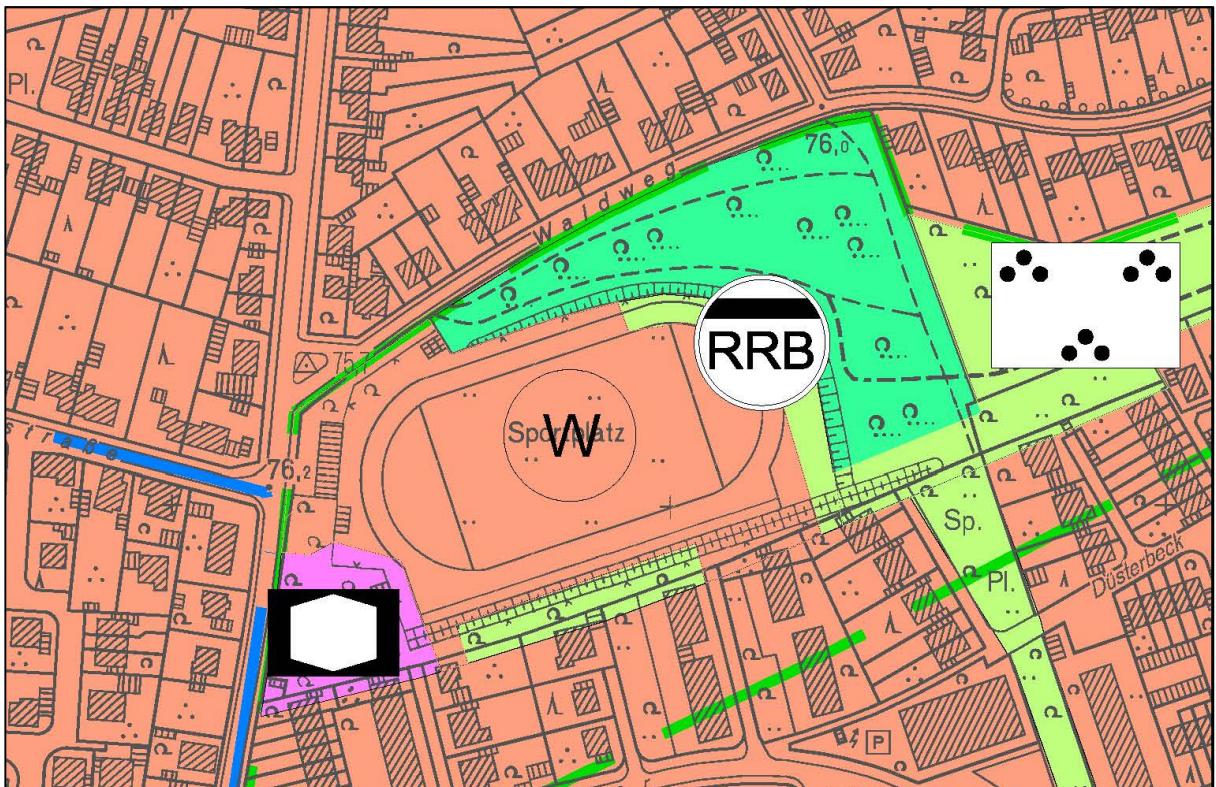
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waltrop wurde am 17.03.05 durch die Bezirksregierung Münster genehmigt und ist seit dem 29.04.05 wirksam. Er stellt den Planbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar, sowie im nordöstlichen Teilbereich als Waldfläche.

Das Bebauungsplangebiet ist zurzeit gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung handelt, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Waltrop - derzeit rechtskräftige Fassung vom 29.04.2005



Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Waltrop - geplante Fassung nach Berichtigung (ENTWURF)

Der FNP wird dann statt einer öffentlichen Grünfläche zum Großteil Wohnbauflächen darstellen. Im Südwesten des Plangebietes erfolgt im Bereich der KiTa-Neubaufläche die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Im Osten des Plangebietes bleibt die Darstellung einer Grünfläche erhalten. Im nordöstlichen Bereich dieser Grünfläche erfolgt die Darstellung eines Regenrückhaltebeckens für das neue Wohngebiet.

4 Flächenbilanz

<u>Plangebietsgröße gesamt</u>	<u>ca. 26.150 m²</u>
davon:	
Wohnbauflächen	ca. 15.375 m ²
KiTa-Fläche	ca. 2.878 m ²
Verkehrsflächen/ Wege/ öffentliche Parkplätze	ca. 3.408 m ²
Versorgungsflächen (Trafo Altenbredde/ Kaltwärme)	ca. 103 m ²
Öffentliche Grünflächen/ Spielplatz	ca. 4.386 m ²

B. Städtebauliche Planung

1.0 Wohngebiete

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, um hier die gewünschte größere Nutzungsvielfalt im Vergleich zu einem reinen Wohngebiet zuzulassen. Um eine mit der geplanten Struktur des Gebietes verträgliche Nutzung und Wohnruhe zu erreichen, werden die nach § 4 (3) Nrn. 1,3,4,5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das neue Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die geplanten Geschossigkeiten und Firsthöhen unterscheiden sich je nach Gebäudetypus. Die geplanten Mehrfamilienhäuser dürfen maximal drei Vollgeschosse aufweisen, bei einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m. Diese Festsetzung gilt auch für das geplante Generationen-Wohnprojekt im Osten des Plangebietes. Die geplanten Reihenhäuser hingegen dürfen maximal zwei Vollgeschosse bis zu einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m aufweisen.

Das geplante Wohngebiet „Waldstadion“ kann für sich als eigenständiges Wohngebiet mit eigenen städtebaulichen Merkmalen im Vergleich zur Umgebung betrachtet werden. Insbesondere aufgrund des umliegenden Wald- bzw. Baumbestandes sowie aufgrund ausreichender Abstände zur Bestandsbebauung der Siedlungen „Egelmeer“ und „Hirschkamp“ liegen topographische wie städtebauliche Gegebenheiten vor, die eine Eigenständigkeit des Wohngebietes unterstreichen. Die geplante Bebauung ist damit auf der dafür vorgesehenen Fläche verträglich und im Hinblick auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten zeitgemäß.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Für die Gebäude erfolgt je nach zulässiger Geschossigkeit eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, um nicht gewollte Höhenentwicklungen auszuschließen. In dieser Beschränkung wird ausreichend Spielraum zur Errichtung von Sockeln und Drempeln eingerechnet.

1.4 Bauweise

Aufgrund des städtebaulichen Schwerpunktes im Bereich Geschosswohnungsbau sollen die Mehrfamilienhäuser und das Generationen-Wohnprojekt als offene Bauweise festgesetzt werden. Zusammen mit den Reihenfamilienhäusern, die als 3-er-Hausgruppen vorgesehen und vermarktet werden, wird damit ein offener städtebaulicher Charakter gewahrt, der im Zusammenspiel mit den umliegenden Grün- und Waldflächen ein attraktives Wohngebiet im Grünen ermöglicht. Das Potenzial der ehemaligen Fläche des Waldstadions als aufgefüllte Brachfläche im Innenbereich wird damit erschlossen und bildet eine sinnvolle Ergänzung zu den vorhandenen Siedlungsbereichen „Hirschkamp“ und „Egelmeer“.

Grundlage der städtebaulichen Leitidee ist der städtebauliche Rahmenplan, der die Plangrundlage der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB darstellt.

1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Für das Plangebiet werden Gestaltungsregelungen im Bebauungsplan getroffen, die eine möglichst harmonische Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet gewährleisten sollen, ohne den Gestaltungsspielraum zu stark zu beschränken. Um darüber hinaus eine hohe Gestaltqualität bei den Mehrfamilienhäusern zu erreichen, ist die Durchführung eines Vergabewettbewerbs vorgesehen.

Die Gestaltungsvorschriften für das Generationen-Wohnprojekt sind gleichlautend zu denen für die Mehrfamilienhäuser.

Für die geplanten Reihenhäuser werden die Gestaltungsvorschriften enger gefasst, um eine weitgehend einheitliche Gestaltung der 3er-Hausgruppen zu gewährleisten.

In Zeiten des Klimawandels gilt es, in einem Bebauungsplan aktiv Maßnahmen zum Klimaschutz zu unterstützen. Mit Blick auf die Gestaltung der Mehrfamilienhäuser sollen daher Flachdächer sowie Pultdächer mit Dachbegrünung festgesetzt werden. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn Solar- oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen vorgesehen werden. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus soll über die Grundstückskaufverträge eine Erwerbsauflage an Bauträger und Investoren erfolgen, die einen Verkauf der Baugrundstücke nur vorsieht, wenn die darauf errichteten Gebäude einen erhöhten Wärmestandard gegenüber des jeweils gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) aufweisen. Eine solche Regelung würde auch bei einem späteren Weiterverkauf des Grundstücks bestehen bleiben.

1.6 KiTa-Standort „Altenbredde“

Im westlichen Randbereich des Plangebietes wird derzeit eine neue vierzügige Kinder-Tagesstätte errichtet. Die Genehmigung dieses Bauvorhabens erfolgte im Jahr 2020 gem. § 34 BauGB. Für diesen Bereich erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf „KiTa“. Entlang der Straße Altenbredde sind über die nachgewiesenen Mitarbeiterplätze hinaus fünf Elternparkplätze geplant. Außerdem kann der neue öffentliche Parkplatz im Eingangsbereich des Baugebietes als Ausweichparkplatz dienen.

2.0 Grünanlagen

2.1 Öffentliche Grünfläche

Entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans sollen im neuen Wohnbaugebiet zwei öffentliche Grünflächen geschaffen werden: Südlich, zur Grenze der Bestandsbebauung im „Egelmeer“ gelegen, sowie nordöstlich angrenzend zum Waldbestand des Grünzugs Brockenscheidt.

Die südlich gelegene öffentliche Grünfläche ist ca. 10,00 m tief und ca. 100,00 m lang. Dieser Grünstreifen soll zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes und zur Vermeidung von unzulässiger Entsorgung von Grünabfällen eingezäunt werden. Mit dem Erhalt der Bäume in diesem Bereich wird gewährleistet, dass die im Artenschutzgutachten festgestellten Fledermaus- und Vogelarten nicht aus ihrem Habitat verdrängt werden.

Weiterhin verfolgt diese Festsetzung das Ziel, eine Unterpflanzung des zu erhaltenden Baumbestandes mit standortgerechten Strauchgehölzen und Heistern (Vogelnährgehölze) zu erreichen und damit eine Ergänzung des Nahrungsangebotes für Vögel und Fledermäuse anzubieten. Aus städtebaulicher Sicht erfüllt diese Grünfläche darüber hinaus die Funktion eines natürlichen Puffers zwischen Neubauten und der Bestandsbebauung im „Egelmeer“.

Die künftige Pflege des Baumbestandes in diesem Bereich wurde im Vorfeld mit dem Ver- und Entsorgungsbetrieb Waltrop abgestimmt. Es ist zunächst geplant, den verbleibenden Baumbestand durch Kronenpflege, Totholzentfernung, etc. in einen verkehrssicheren Zustand zu bringen. Zukünftige baumpflegerische Maßnahmen, die ggf. mit entsprechend notwendigem Großgerät (Hubsteiger) ausgeführt werden müssen, können über die vorhandenen Stichwege zur Straße Egelmeer abgewickelt werden. Bei der Unterpflanzung des Altbaumbestandes mit Strauchgehölzen und Heistern wird zudem eine Fahrgasse für technisches Gerät in einer Breite von 2,00 m (in Anpassung an den vorhandenen Baumbestand) berücksichtigt. Die künftige Pflege der Grünstrukturen kann somit gewährleistet werden.

Die nordöstlich geplante öffentliche Grünfläche ist größer dimensioniert und dient als Pufferzone zwischen der nordöstlich angrenzenden Waldfläche und der geplanten Wohnbebauung. Im Bereich dieser öffentlichen Grünfläche sind Neupflanzungen geplant, vorrangig in Form von Strauchgehölzen, die als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen können. Außerdem ist hier ein entwässerungstechnisch notwendiges Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt weiter östlich durch den angrenzenden Grünzug Brockenscheidt über ein offenes Muldensystem.

Zur Unterstützung des Schutzes von Flora und Fauna soll im Bereich des Regenrückhaltebeckens (RRB) beispielsweise eine Totholz-Pyramide als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) aufgestellt werden. Das RRB soll darüber hinaus als Habitat für Insektenarten dienen und kann damit eine wichtige Nahrungsquelle für die im angrenzenden Wald vorkommenden Fledermausarten fungieren.

Ein Fuß- und Radweg wird entlang des Regenrückhaltebeckens in Richtung Osten über die neu geplante öffentliche Grünfläche in den vorhandenen Waldbereich führen und an das vorhandene Wegenetz anschließen. Von dort gelangt man auch zum südlich an den Wald angrenzenden Spielplatz „Düsterbeck“.

2.2 Spielplätze

Die Stadt Waltrop verfügt über ein Spielraumentwicklungskonzept, in welchem der Versorgungsgrad des Stadtgebietes mit Spielflächen unterschiedlicher Kategorien geregelt ist. Das neue Wohngebiet sowie die Siedlung „Egelmeer“ sind durch den bestehenden Spielplatz „Düsterbeck“ gut versorgt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 78 „Waldstadion“ ist darüber hinaus vorgesehen, eine zusätzliche Spielplatzfläche nördlich angrenzend an den neuen KiTa-Standort „Altenbreite“ in einer Größe von ca. 460 m² festzusetzen.

C. Erschließung

1.0 Verkehr

1.1 Verkehrsanbindung

Die örtliche Verkehrsanbindung in Richtung Waltrop Innenstadt erfolgt über die Straße „Im Hirschkamp“ sowie die Elisenstraße und weiter über die Leveringhäuser Straße. In Richtung Dortmund-Mengede/ Autobahn A 2 erfolgt die Anbindung über die Altenbredde und weiter über die Straße Egelmeer, um dann über die Leveringhäuser Straße die Anbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz zu gewährleisten.

Die Belastung des vorhandenen Straßennetzes wurde im Rahmen der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung durch einen externen Gutachter betrachtet. Diese ist Anlage zur Begründung und Gegenstand der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB, die vom 26.04.2021 bis einschließlich den 28.05.2021 stattfindet.

1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

- Linie 285 des VRR, Haltestelle Goethestraße
(Stadtzentrum Am Moselbach)
- Linie 283 des VRR, Haltestelle Kettlerstraße oder Zillestraße
(Im Hangel – Stadtzentrum am Moselbach – Kettlersiedlung)
- Linie 289 des VRR, Haltestelle Goethestraße oder Altenbredde
(Stadtzentrum Am Moselbach – DO-Mengede Bf)
- Linie SB 24 des VRR, Haltestelle Goethestraße oder Am Mühlenteich
(RE-Hbf – DO-Mengede Bf) tagsüber alle halbe Stunde, abends stündlich

1.3 Interne Erschließung

Das neue Wohngebiet „Waldstadion“ wird im Westen im Einmündungsbereich Altenbredde/ Elisenstraße an das umliegende Straßennetz angebunden. Von hier ist eine in östlicher Richtung verlaufende Stichstraße geplant, die zentral im Herzen des neuen Baugebietes endet und als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) festgesetzt wird. Den Abschluss des Erschließungsstiches bildet ein gemeinschaftlicher Platz, der auch Parkplätze aufnehmen kann. Städtebaulich eingefasst wird dieser Gemeinschaftsplatz durch das generationsübergreifende Wohnprojekt im Osten, die umliegenden Mehrfamilienhäuser im Norden und Westen sowie die Reihenhäuser im Süden.

Mit einer geplanten Breite von 8,00 m ist die Erschließungsstraße großzügig geplant, um sowohl Begegnungsverkehr als auch größeren Fahrzeugen der städtischen Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie des Feuerwehr- und Rettungsdienstes genügend Raum zum Manövrieren und Anleiten der Wohngebäude zu geben. Gegliedert und aufgelockert wird der Straßenraum durch Parkplätze und Bäume, die innerhalb der o.g. Maße eine Breite von 2,50 m aufweisen. Die Fahrbahn, gestaltet als Multifunktionsfläche, nimmt im Bereich der öffentlichen Parkflächen somit eine Breite von 5,50 m ein.

Das neue Baugebiet soll südlich über einen 3,00 m breiten Fuß- und Radweg an die Siedlung „Egelmeer“ angebunden werden, wo sich auch ein Nahversorger befindet, der Güter des täglichen Bedarfs anbietet. Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung ist

oberhalb des Generationen-Wohnprojektes in Verlängerung des 3,50 m breiten Erschließungstichs in Richtung Osten in den angrenzenden Grünzug Brockenscheidt geplant. Die Breite dieser Fuß- und Radwegeverbindung beträgt 2,00 m.

Eine Vorabstimmung des städtebaulichen Rahmenplans mit der örtlichen Feuerwehr ist erfolgt.

Straßenquerschnitte:

Haupteerschließungsstraße	8,00 m
Erschließungstich südlich	4,75 m
Erschließungstich östlich	3,50 m
Fuß- und Radwegeverbindung südlich	3,00 m
Parkplätze / Baumscheiben	2,50 m

1.4 Ruhender Verkehr

Mit Bezugnahme auf die zuvor beschriebene geplante Bebauung können im Plangebiet „Waldstadion“ insgesamt acht Mehrfamilienhäuser, neun Reihenhäuser und das Generationen-Wohnprojekt mit einer Gesamtanzahl von max. 110 Wohneinheiten errichtet werden. Der Stellplatzschlüssel laut Stellplatzsatzung der Stadt Waltrop vom 14.05.2020 liegt bei 1 Stellplatz pro Wohneinheit, sowohl für Ein-/Zweifamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser.

Nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans und abweichend von der Stellplatzsatzung kann darüber hinaus durch den Rat festgelegt und über die Grundstückskaufverträge geregelt werden, dass im freifinanzierten Wohnungsbau ein Stellplatzschlüssel von 1,5 nachzuweisen ist. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen durchschnittlichen Anzahl von zwei PKWs pro Haushalt. Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Waltrop vorgesehen.

Im öffentlichen Verkehrsraum stehen den geplanten max. 110 Wohneinheiten 50 geplante öffentliche Parkplätze gegenüber: Im Eingangsbereich des Baugebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit 29 Parkplätzen, welcher in den Stoßzeiten auch für den Betrieb des neuen KiTa-Standortes „Altenbredde“ genutzt werden kann. Für die KiTa sind darüber hinaus zusätzlich fünf Elternparkplätze an der Altenbredde geplant. Entlang des Erschließungstiches sind weitere 21 öffentliche Parkplätze geplant.

Die konkrete Ausgestaltung des Straßenraumes erfolgt über die gesonderte Straßenausbauplanung, die Anlage zu dieser Begründung ist.

2.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation wird mit den örtlichen Versorgungsunternehmen abgestimmt und erfolgt durch neu anzulegende Trassen innerhalb der Erschließungsfläche.

Die geplante Erschließung berücksichtigt Zu- und Abfahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß Landesbauordnung NRW (BauO NW) erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

Eine angemessene Löschwasserversorgung wird im Zuge der Straßenausbauplanung sichergestellt.

Wärmeversorgung:

Zur Unterstützung der Bestrebungen einer klimafreundlicheren Stadtentwicklung soll darüber hinaus über eine Sammelleitung eine Kaltwärmeversorgung für jedes einzelne Gebäude eingerichtet werden. Ein Kaltwärmenetz ist eine technische Variante, die mit niedrigen Übertragungstemperaturen (üblich sind 10°C bis 25°C) in der Nähe der Umgebungstemperatur arbeitet und daher sowohl Wärme als auch Kälte bereitstellen kann. Da die Betriebstemperaturen für die Warmwasser- und Heizwärmeproduktion nicht ausreichend sind, wird die Temperatur direkt beim Abnehmer mittels Wärmepumpen auf das erforderliche Niveau gebracht. Diese Systeme arbeiten damit deutlich unter den Temperaturen herkömmlicher (fossiler) Fern- oder Nahwärmesysteme. Die Energieverluste aufgrund der Übertragung sind somit deutlich geringer und es können verschiedene Nutzer unabhängig voneinander gleichzeitig heizen und kühlen. Diese Form der Versorgung nutzt u.a. die Geothermie als Wärmequelle und ist gut geeignet, eine Versorgungslösung auf Quartiersebene zu erreichen. Im Bebauungsplan wird dazu eine Fläche im Bereich des öffentlichen Parkplatzes im Westen des Plangebietes festgesetzt.

E-Mobilität:

Im neuen Wohngebiet sollen Ladesäulen für E-Bikes und Elektroautos im Bereich des Gemeinschaftsplatzes angeboten werden. Dazu wird keine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen, sondern im weiteren Verlauf der Planung die Möglichkeit einer verkehrsrechtlichen Anordnung genutzt. Darüber hinaus wird durch § 3 (4) der Stellplatzsatzung der Stadt Waltrop geregelt, dass u.a. bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden, bei denen 10 oder mehr notwendige Stellplätze nachzuweisen sind, für 5 % dieser Stellplätze die Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen vorzusehen ist, sofern baulich und technisch möglich.

3.0 Erläuterungsbericht für die Straßenausbau- und Entwässerungsplanung

Im Jahr 2019 wurde eine konkrete Straßenausbauplanung und damit verbunden eine Entwässerungsplanung durch das Ingenieurbüro Weber erarbeitet. Die vorliegenden Erläuterungsberichte Straßen und Entwässerung sind Anlagen zu dieser Begründung. Sie wurden auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfskonzeptes vom 04.07.2019 erarbeitet. Da das städtebauliche Konzept aber aufgrund neuer Erkenntnisse im Hinblick auf den Artenschutz und den erhaltenswerten Baumbestand im Januar 2021 angepasst werden musste - Verschiebung der Erschließungsachse um 10,0 m nach Norden – wurde auch eine räumliche Lageanpassung der Straßenausbau- und Entwässerungsplanung notwendig. Die veränderte Straßenausbauplanung wurde im April 2021 fertiggestellt und ist Gegenstand der öffentlichen Auslegung. Die folgende textliche Zusammenfassung basiert auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfskonzeptes vom 04.07.2019:

Insgesamt soll ein ca. 2,60 ha großes Gelände für eine Wohngebietsentwicklung erschlossen werden. Im Westen grenzt das Erschließungsgebiet an die Straße Altenbredde und im Norden an den Waldweg. Im Nordosten und Osten wird es durch eine Waldfläche eingerahmt. Der daran anschließende Grünzug Brockenscheidt erstreckt sich bis zur Brockenscheidter Straße. Im Süden grenzt das Erschließungsgebiet an das Wohngebiet „Egelmeer“.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Grünzug Brockenscheidt mit bereits vorhandenem Entwässerungsgraben wurde mit Bezug auf den § 44 Landeswassergesetz (LWG) ein Trennsystem für das Entwässerungskonzept zugrunde gelegt. Das anfallende Schmutzwasser wird über neue Leitungen an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Altenbredde angeschlossen. Das Regenwasser wird in Regenwasser-Kanälen gesammelt und einem offenen Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes zugeführt. Von dort wird es gedrosselt in den vorhandenen Ableitungsgraben abgeführt. Dieser verläuft vom östlichen Rand des Baugebietes durch den Grünzug Brockenscheidt bis hin zur Brockenscheidter Straße. Die Drosselwassermenge beträgt nach der Berechnung 15 l/s. Bei Überschreitung des maximalen Stauziels wird die Niederschlagsmenge über den geplanten Notüberlauf direkt in den Ableitungsgraben geführt.

D. Auswirkungen der Planung

Die Stadt Waltrop hat ergänzend zum faunistischen Fachgutachten aus 2013 im Jahre 2019 eine Überprüfung der vorliegenden artenschutzrechtlichen Ergebnisse beauftragt.

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.

Die Verwaltung hat die Ergebnisse beider Gutachten im Januar 2021 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. Daraus hat sich eine Umplanung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes vom 04.07.2019 ergeben, das am 02.02.2021 dem Fachausschuss und am 08.02.2021 der Bürgerschaft vorgestellt wurde.

Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf den umliegenden Wald-/ Baumbestand und den damit verbundenen Artenschutz sowie das geplante Waldumwandlungsverfahren sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Gegenstand mehrerer mündlicher Abstimmungstermine mit dem Kreis Recklinghausen sowie dem Landesbetrieb Wald & Holz gewesen. Auch das Thema Bodenbelastung wurde bereits im Vorfeld mit dem Kreis Recklinghausen erörtert. Beide Behörden werden als Träger öffentlicher Belange im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB schriftlich beteiligt.

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Ermittlung eines ökologischen Ausgleichs nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wurde jedoch nicht abgesehen.

1.0 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bereits im Jahre 2013 wurde ein faunistisches Fachgutachten erstellt, das im Ergebnis keine verfahrenshemmenden Artenschutzkonflikte erkennen ließ. Da jedoch nach einem Zeitraum von 5 Jahren in der Regel eine erneute Überprüfung der Ergebnisse erforderlich wird, fanden von Frühjahr bis Herbst 2020 ergänzende Untersuchungen in Bezug auf Fledermausvorkommen, planungsrelevante Vogelarten und Höhlenbäume statt.

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.

Zusammenfassend trifft das artenschutzrechtliche Fachgutachten vom 08.03.2021 folgende Aussage:

„Die einzelartbezogene Prüfung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, die im vorliegenden Fall verschiedene Vogel- und Fledermausarten betraf, ergab insgesamt folgendes Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen (zeitliche Restriktionen zur Gehölzrodung bzw. Baufeldfreimachung, Vorgaben zum Bestandsschutz während der Bauzeit, die Vorgabe zur Exposition von Ersatznistkästen für den Star in angrenzenden Gehölzen, die Errichtung von Totholzpyramiden in Waldrandlage und die Bereitstellung brutplatznaher Nahrungshabitate durch Vorgaben der Entwicklung der geplanten öffentlichen Grünflächen) können für alle nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten Beeinträchtigungen und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 8).

Insgesamt sind die Maßnahmen geeignet, das Tötungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf alle Arten zu vermeiden. Erhebliche Störungen entsprechend § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG sind für keine Art zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG treten für die geprüften relevanten Arten nicht ein, werden vermieden oder kompensiert. Grundsätzlich ist dadurch gewährleistet, dass die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für alle geprüften Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

In der Summe ist bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG in Bezug auf alle nachgewiesenen und potenziell vorkommenden relevanten Arten nicht zu erwarten. Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist analog nicht erforderlich.“

Beide artenschutzrechtliche Fachgutachten sind Anlage zu dieser Begründung.

2.0 Gutachten über die Erhaltungswürdigkeit von Bäumen

Zur Überprüfung der Standsicherheit und Vitalität von Teilen des Plangebiet umfassenden Baumbestandes wurde zusätzlich zum artenschutzrechtlichen Gutachten im Spätherbst des Jahres 2020 ein Baumschutzgutachter beauftragt, um die Erhaltungswürdigkeit der Bäume gutachterlich festzustellen. Dabei wurde der Baumbestand im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze zur Siedlung „Egelmeer“ sowie im Norden an der Grenze zum

Waldbestand im näheren Umfeld des Tribünenbrandes näher begutachtet. Es wurde festgestellt, dass zusätzlich zu den 18 nicht erhaltenswerten Robinien im Bereich der ehemaligen Wallanlage insgesamt 26 weitere Bäume nicht erhaltensfähig sind (10 im nördlichen Untersuchungsbereich, 16 im südlichen) und aufgrund von Schiefstand, Brandschäden, Stammfäule und Sonnenbrand nur noch eingeschränkt bis gar nicht mehr verkehrssicher sind. Ein Hochstubben, der sich im Bereich der geplanten südlichen Fuß-Radwegeverbindung befindet, soll entfernt und im Zuge der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle, beispielsweise als Teil einer Totholzpyramide im Bereich des Regenrückhaltebeckens, wieder aufgestellt werden.

Der verbleibende Baumbestand soll Maßnahmen zur Erzielung eines verkehrssicheren Zustandes erfahren (u.a. Kronenpflege, Totholzentfernung) und dient dazu, die im Artenschutzgutachten festgestellten Fledermaus- und Vogelarten nicht aus ihrem Habitat zu verdrängen. Weiterhin besteht diese Maßnahme im Zusammenspiel mit den Festsetzungen das Ziel, eine Unterpflanzung des zu erhaltenden Baumbestandes mit standortgerechten Strauchgehölzen und Heistern (Vogelnährgehölze) zu erreichen und damit eine Ergänzung des Nahrungsangebotes für Vögel und Fledermäuse anzubieten.

Die konkreten Aussagen des Gutachters sind in ihrer Vollständigkeit dem beigefügten Gutachten zu entnehmen, das Anlage zu dieser Begründung ist.

3.0 Waldausgleich

Die Thematik Waldabstand wurde erstmalig im Frühjahr 2019 mit der Forstbehörde erörtert, die mittlerweile bei der Neuplanung von Baugebieten einen Waldabstand von 30 m zu Gebäuden fordert. Um überhaupt eine Erschließung des Wohnbaugebietes zu ermöglichen, ist in Teilbereichen des Plangebietes formal ein Waldausgleich notwendig, obwohl alle erhaltensfähigen Bäume in den zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereichen erhalten werden. In mehreren Ortsterminen wurde mit der Forstbehörde Einigkeit darüber erzielt, dass für den Baumbestand zwischen ehemaliger Südtribüne und angrenzender Wohnbebauung ein Waldumwandlungsantrag gestellt werden kann. Außerdem wurde vereinbart, dass zusätzlich zur südlichen Waldfläche im Norden und Osten des Planungsgebietes weitere Waldumwandlungsflächen beantragt werden können, um mit der geplanten Bebauung näher an die Waldkante heranrücken zu können. Zum Großteil soll in den Waldumwandlungsflächen – bis auf die nicht erhaltenswerten und erhaltensfähigen Bäume – kein Baumbestand gefällt werden, sondern lediglich eine formal rechtliche Umwandlung von Wald in eine öffentliche Grünfläche erfolgen. Die Verkehrssicherungspflicht geht nach erfolgter Waldumwandlung von der Forstbehörde auf die Kommune über. Erforderliche Waldausgleichspflanzungen erfolgen im Verhältnis 1:2 an anderer Stelle. Es liegen der Stadt Waltrop mehrere Alternativflächen – auch auf Waltröper Stadtgebiet - vor, die derzeit auf ihre Eignung geprüft werden. Eine konkrete Fläche für den Waldausgleich wird bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vertraglich gesichert. 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. Im Bereich der Waldumwandlungsflächen werden lediglich Bäume gefällt, die gem. Baumgutachten als nicht erhaltenswert bzw. nicht mehr verkehrssicher eingestuft werden. Hiervon ist auch der bruchgeschädigte Bestand an Robinien auf der Aufwallung sowie die östliche Pappelreihe (Windschutzpflanzung für den Fußballplatz) betroffen. Die vorgesehenen

Waldumwandlungsflächen sind dem Plan „Waldumwandlungsflächen im Baugebiet Waldstadion (Stand: 04.02.2021)“ als Rot schraffierte Flächen zu entnehmen, der Anlage zu dieser Begründung ist.

4.0 Altlasten und Bodenmanagement

Die Fläche des Waldstadions wurde in der Vergangenheit zur Herstellung des Sportplatzes in verschiedenen Mächtigkeiten aufgefüllt und begradigt.

Das Ingenieurbüro Firchow & Melchers hat im Auftrag der Stadt Waltrop seit dem Jahr 2012 mehrere Fachgutachten hinsichtlich der Eignung der Bodenflächen für eine mögliche Bebauung des ehemaligen Waldstadions mit Wohnbebauung vorgenommen.

Bearbeitungsunterlagen

Für die Bearbeitung sind folgende Anlagen und Gutachten der Dr. Melchers Geologen verwendet worden:

- Geotechnisches Fachgutachten 12064 der Ingenieurberatung Firchow & Melchers GbR, 1. Bericht, vom 19.09.2012 mit Anlagen
- Fachgutachten 16008 der Ingenieurberatung Firchow & Melchers GbR, 1. Bericht, vom 19.02.2016 mit Anlagen
- Fachgutachten 16095 der Ingenieurberatung Firchow & Melchers GbR, 1. Bericht, vom 23.08.2016 mit Anlagen
- Fachtechnische Stellungnahme 18170 der Dr. Melchers Geologen, 1. Bericht, vom 10.12.2018 mit Anlagen
- Anlagen der Untergrunderkundung 19178 der Dr. Melchers Geologen vom 20.11.2019
- Fachtechnische Stellungnahme zur Kostenermittlung der Dr. Melchers Geologen 28.05.2020

Altablagerungen

Mit den durchgeführten Untersuchungen sind auf dem Grundstück flächig bis zu 2,70 m mächtige Auffüllungen erkundet worden. Die Auffüllungen setzen sich überwiegend aus mit Bauschutt durchsetzten Bodenfraktionen zusammen. Vereinzelt wurden Chargen aus Schlacken angetroffen. Die Auffüllmächtigkeiten nehmen nach Osten hin zu.

Die genannten Auffüllungen weisen vollflächig den Leitparameter PAK nach EPA in unterschiedlichen Konzentrationen auf. Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete liegen mit Ausnahme einer einzelnen Probe (nordöstlicher Grundstücksbereich, Tiefenlage von 1,00 m bis 1,75 m) nicht vor. Nach den chemischen Untersuchungsergebnissen sind die Auffüllungen überwiegend in die Zuordnungsklassen Z 1.1 und Z 1.2 nach LAGA Boden 1997 einzustufen. Die o. g. Probe im nordöstlichen Grundstücksbereich außerhalb der Wohnbauflächen macht eine Einstufung in die Zuordnungs-kategorie > Z 2 erforderlich.

Da auf diese Chargen weder gegenwärtig noch zukünftig eine Zugriffsmöglichkeit besteht und ausweislich der vorliegenden Analysen kein Austrag erfolgt, ist eine Gefährdung nicht ableitbar.

Für die Baureifmachung des Grundstücks sowie die erforderlichen Erschließungs- und Gründungsarbeiten werden zukünftig umfangreiche Erdarbeiten, die in Kapitel 2.2 beschrieben werden, erforderlich.

Der rote Tennenbelag der Laufbahn wurde im Rahmen der im Februar 2016 durchgeführten Untersuchungen auf Dioxine und Furane analysiert. Da die ermittelten Toxizitätsäquivalente des Tennenbelages die Maßnahmenwerte der BBodSchV deutlich unterschreiten, ist folglich keine Gefährdung gegeben. Im Rahmen der Baureifmachung / Erschließung sind diese Chargen jedoch gesondert zu entsorgen. Die ca. 0,10 m starke Tennenlaufbahn weist Z 2 Qualität auf.

Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen

Da im gesamten Bau-/Erschließungsgebiet die Nutzung von Haus- und Kleingärten ermöglicht werden soll, hat gemäß dem Altlastenerlass des MUNLV NRW unter Berücksichtigung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze ein Bodenaustausch / eine Bodenüberdeckung von mindestens 0,60 m mit Grabesperre (PP-Bändchengewebe) zu erfolgen. Dies bedeutet für die Baureifmachung, dass durch die Stadt Waltrop ein flächendeckender Abtrag der Auffüllungen in einer Stärke von mindestens 0,60 m auf ein zuvor festzulegendes Höhenniveau durchzuführen ist.

Als Voraussetzung für eine uneingeschränkte Nutzung der zukünftigen Hausgärten ist im Rahmen der Oberflächengestaltung sicherzustellen, dass Freiflächen in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm mit Böden entsprechend der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) aufgebaut werden. Für in der BBodSchV nicht aufgeführte Parameter ist das Z 0-Kriterium der LAGA Boden 1997 einzuhalten.

In Höhe der Aufbereitungsendhöhe (60 cm unter Planungsendhöhe) hat die Verlegung einer Grabesperre (PP-Bändchengewebe) zu erfolgen. Hierdurch ist im gesamten Baugebiet die Nutzung von Haus- und Kleingärten zulässig.

Wird ausgehobenes Bodenmaterial nicht in der entsprechenden Tiefe unterhalb der Aufbereitungsendhöhe/ Übergabeebene wieder eingebaut, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Wiederverwertung zu gewährleisten. Eine Vermischung von Bodenmaterial der einzelnen Aufbereitungsqualitäten und eine Verbringung von Boden aus Schichten unterhalb der minus 60 cm-Ebene in höher gelegene Bodenschichten ist unzulässig.

In Bauaufstellbereichen, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen entfallen die zuvor genannten Kriterien.

Die o. g. Maßnahmen wurden mit dem Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, abgestimmt. In Abstimmung mit der genannten Behörde werden die „Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen“ über ein Bodenmanagement geregelt. Alle über das Bodenmanagement geregelten Arbeiten werden fachgutachterlich begleitet, dokumentiert und in einem Abschlussbericht zusammengefasst.

E. Verwirklichung der Planung

1.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Waltrop, so dass keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sind.

2.0 Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung aller Planungen und Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Waltrop.

3.0 Kampfmittelräumdienst

Eine Kampfmittelabfrage ist im Jahr 2011 erfolgt mit dem Ergebnis, dass ein Teilbereich der Plangebietsfläche vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sondiert werden soll. Dies wird noch vor Satzungsbeschluss erfolgen. Es handelt sich um den Bereich um die ehemalige Wallanlage, da laut Aussage der Bezirksregierung Arnsberg dort der Verdacht eines ehemaligen Stellungsbereiches naheliegt. Ein Beschuss der Plangebietsfläche habe aber nicht stattgefunden.

In den Bebauungsplan soll daher folgender Hinweis übernommen werden:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Aufgestellt im April 2021

Stadt Waltrop, FB Stadtentwicklung – FG Stadtplanung