

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101

»Verdistraße«

Begründung

Stadt Waltrop

31.05.2021



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	5
1.4	Derzeitige Situation.....	5
1.5	Planverfahren	6
1.6	Planungsrechtliche Vorgaben	7
2	Städtebauliche Konzeption	9
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	11
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit	12
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	15
3.4	Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen.....	16
3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	16
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Natur und Landschaft	16
3.7	Verkehrsflächen	17
3.8	Ver- und Entsorgung	18
3.9	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	18
4	Erschließung	20
4.1	Ruhender Verkehr.....	20
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	20
5	Natur und Landschaft / Freiraum.....	21
5.1	Eingriffsregelung	21
5.2	Biotop- und Artenschutz.....	21
5.3	NATURA 2000.....	23
5.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel.....	23
6	Ver- und Entsorgung	24
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	24
8	Immissionsschutz	25
9	Denkmalschutz.....	25
10	Bodenschutz	25
11	Telekommunikation	26

12	Bergbau	26
13	Fragen der Durchführung und Bodenordnung.....	26
14	Flächenbilanz.....	27
15	Gutachten.....	27

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung

Anlage 2: Hydrogeologisches Gutachten zur Sickerfähigkeit des
Untergrundes

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am _____ den Beschluss zur Aufstellung und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 »Verdistraße« gefasst. Dieser dient im Sinne der Innenverdichtung dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des derzeit gartenartig brachliegenden Grundstücks östlich der Verdistraße für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Das ca. 0,18 ha große Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Waltrop, unmittelbar südlich der Beethovenstraße und östlich des Wendehammers der Verdistraße. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 1286, 1296 und 1299 vollständig sowie das Flurstück 1353 teilweise der Flur 54, Gemarkung Waltrop. Dabei umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan nur die Flurstücke 1286 und 1296, da die Flurstücke 1299 und 1353 bereits derzeit bzw. zukünftig in städtischem Eigentum liegen werden. Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

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)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW GV. NRW. S. 421, in der zuletzt geänderten Fassung
- **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung
- **Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht - Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)** - vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255), in der zuletzt geänderten Fassung

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), 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

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Im Plangebiet wird eine Wohnbebauung mit einem Doppelhaus und einer Hausgruppe beabsichtigt. Der Vorhabenstandort stellt derzeit eine Brachfläche in Form einer ungenutzten Gartenfläche dar. Aufgrund des Zuschnitts und der Größe eignet sich das Gartengrundstück im Sinne der Innenentwicklung für eine ergänzende Wohnbebauung. Zudem wird damit der Wohnraumnachfrage in der Stadt Waltrop Rechnung getragen.

Ziel der Planung ist es nunmehr, die Neuerrichtung von zwei Baukörpern mit insgesamt fünf Wohneinheiten östlich der Verdistraße planungsrechtlich abzusichern.

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 »Im Hangel«, der für das Plangebiet eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 sowie maximal ein zulässiges Vollgeschoss festsetzt. Da auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Realisierung der geplanten Bebauung nicht möglich ist, sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 »Verdistraße« die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes, entsprechend des beschriebenen Planungsziels, geschaffen werden.

1.4 Derzeitige Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich unmittelbar östlich der Verdistraße, im nordwestlichen Siedlungsbereich von Waltrop. Aufgrund der derzeitigen gartenartigen Nutzung weist der östliche Teil des Vorhabenstandorts eine unversiegelte Fläche auf. Als Grünstrukturen besteht im Gebiet vorwiegend eine rasenartige Vegetation, die in den Randbereichen durch junge Obstgehölze ergänzt wird. Zudem sind auf dem Grundstück Ablagerungen von Betonresten sowie alten Bodenfundamenten vorhanden.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Teil der Verdistraße mit inbegriffen. Diese ist im nördlichen Teilbereich, mit einer Breite von 3,1 m, asphaltiert. Zwischen den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 593, 848, 849, 851 und 852 und der asphaltierten Verdistraße liegt zudem ein 0,4 m breiter Bereich auf einer Länge von 69,8 m vor, der dem Flurstück der Verdistraße zuzuord-

nen ist, jedoch als Vorgartenbereich der nördlich angrenzenden Grundstücke (Hausnummern 9, 11, 13, 15 und 17) genutzt wird. Diese weisen zum einen auf den unversiegelten Flächen rasenartige Vegetationen sowie kleine Sträucher auf. Zum anderen zählen Teile der Vorgartenbereiche zu den Stellplätzen sowie deren Zufahrten bzw. zu den Zuwegungen der Gebäude und sind dementsprechend versiegelt. Der südliche Teilbereich, nördlich der Flurstücke 455 und 1334, wird auf einer Länge von 36,4 m durch die südlich angrenzenden Grundstücke (Hausnummer 10 und 12) als Vorgartenbereiche, mit einer Breite von 3,0 m, genutzt. Diese weisen dieselben Strukturen wie die nördlichen Vorgartenbereiche auf. Der daran angrenzende, südöstliche Teilbereich, nördlich des Flurstücks 1335, stellt eine Grünfläche mit Gehölzbestand dar, die keine weitere Funktion aufweist. Dieser weist bis zum Vorhabenstandort eine Länge von 33,4 m auf.

Nördlich, südlich, östlich und westlich des Geltungsbereiches schließen weitere Wohngebäude der umliegenden Wohngebiete an. Diese sind überwiegend durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet, die sich im Weiteren durch Doppelhaushälften und Reihenhäuser ausprägt. Die Gebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Östlich des Plangebietes befindet sich die Münsterstraße, die als eine der Hauptverkehrsachsen durch das Waltroper Stadtgebiet führt. Östlich an die Münsterstraße grenzt der Friedhof von Waltrop an.

Ab rd. 400 m Entfernung des Plangebiets befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Einrichtungen der Nahversorgung. Das Stadtzentrum von Waltrop, mit zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, liegt rd. 1,2 km südöstlich des Plangebiets.

1.5 Planverfahren

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein konkretes Vorhaben, das durch einen Vorhabenträger umgesetzt werden soll. Somit erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Waltrop. Aufgrund der Größe von ca. 0,18 ha und einer damit verbundenen, möglichen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht be-

gründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB. § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Zudem finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

Der gültige Regionalplan, Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münsterland – Teilabschnitt Emscher Lippe, stellt für das Plangebiet »Allgemeine Siedlungsbereiche« dar.

Der Bebauungsplan sieht eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung, in Form eines Doppelhauses und einer Hausgruppe mit drei Wohneinheiten, vor. Das Planvorhaben stimmt demnach mit den Vorgaben der Regionalplanung überein.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop stellt für den Vorhabenstandort und die umgebenden Flächen »Wohnbauflächen« dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen ist daher gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 »Im Hangel« aus dem Jahre 1985, dessen erste Änderung im Jahr 1991 rechtskräftig geworden ist. Diese trifft für das gesamte Plangebiet sowie die östlich und nördlich daran anschließenden Flächen die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer Grundflä-

chenzahl (GRZ) von 0,3 und maximal einem zulässigen Vollgeschoss. Zudem wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist eine Realisierung der geplanten Bebauung nicht möglich. Dies begründet sich u.a. aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Zudem ist die Verdistraße als Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,5 m, östlich des Wendehammers, festgesetzt. Derzeit existiert die Verdistraße an dieser Stelle, jedoch wurde diese nicht auf die 6,5 m ausgebaut. Die Breite der derzeit vorliegenden Verdistraße beträgt an dieser Stelle rd. 3,1 m. Zwischen den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 593, 848, 849, 850, 851 und 852 und der asphaltierten Verdistraße liegt zudem ein 0,4 m breiter Bereich auf einer Länge von 69,8 m vor, der dem Flurstück der Verdistraße zuzuordnen ist, jedoch als Vorgartenbereich der nördlich angrenzenden Grundstücke (Hausnummern 9, 11, 13, 15 und 17) genutzt wird. Der südliche, nicht asphaltierte Teil wird nördlich der Flurstücke 445 und 1334 ebenfalls als Vorgartenbereich, auf einer Länge von 36,4 m durch die südlich angrenzenden Grundstücke (Hausnummer 10 und 12), genutzt. Der daran angrenzende, östliche Teilbereich, nördlich des Flurstücks 1335, stellt eine Grünfläche mit Gehölzbestand dar. Diese weist eine Länge von rd. 33,4 m auf.

Künftig überlagert der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 101 »Verdistraße« in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 30 »Im Hangel«. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 30 »Im Hangel« durch den Bebauungsplan Nr. 101 »Verdistraße« ersetzt.

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, für den Vorhabenstandort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung zu schaffen, die der siedlungsräumlich integrierten Lage des Gebietes angemessen ist. Dementsprechend ist es vorgesehen, östlich, angrenzend an die Wohnbebauung der Verdistraße ein Doppelhaus zu errichten. Daran soll wiederum östlich eine Hausgruppe mit drei Wohneinheiten anschließen. Im Sinne des Einfügens der geplanten Bebauung in die umgebenden baulichen Strukturen wird beabsichtigt, die Bebauung in einer offenen Bauweise auszuführen und Garten- sowie Freiflächen vorzuhalten. Die Gliederung der Baukörper entspricht damit den umliegenden Strukturen.

Das Doppelhaus sowie die Hausgruppe werden in einer einheitlichen modernen Architektursprache als Baukörper mit jeweils zwei Vollgeschossen ausgeführt. Dabei weist das Doppelhaus ein Satteldach auf. Die beiden Endhäuser der Hausgruppe haben jeweils ein Pultdach, das Mittelhaus ein Flachdach. Bei beiden Gebäuden soll die Firstrichtung in Ost-West Richtung verlaufen.

Um die Erschließung des Geltungsbereiches sicherzustellen wird beabsichtigt, die Verdistraße östlich des Wendehammers, die derzeit eine Breite von rd. 3,1 m aufweist, im südlichen Bereich, auf eine Breite von 6,1 m auszubauen. Im Zuge der Planumsetzung soll dies nördlich des Flurstücks 1335, auf einer Länge von 33,4 m ausgeführt werden. Der 36,4 m lange Bereich der Verdistraße, der nördlich der Flurstücke 455 und 1334 liegt und derzeit als Vorgartenbereich der südlich angrenzenden Grundstücke mit den Hausnummern 10 und 12 genutzt wird, wird beabsichtigt zu erhalten. Dasselbe gilt für den 0,4 m breiten Bereich zwischen den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 593, 848, 849, 850, 851 sowie 852 und der asphaltierten Verdistraße. Zukünftig wird ebenfalls der Ausbau der Straße in diesen Bereichen angedacht, sodass die Verdistraße im Endausbau eine Breite von 6,5 m aufweist. Im Weiteren wird die Verdistraße auf dem Vorhabenstandort in Richtung Osten, mit einer Breite von 7,5 m, verlängert (vgl. Abbildung 1).

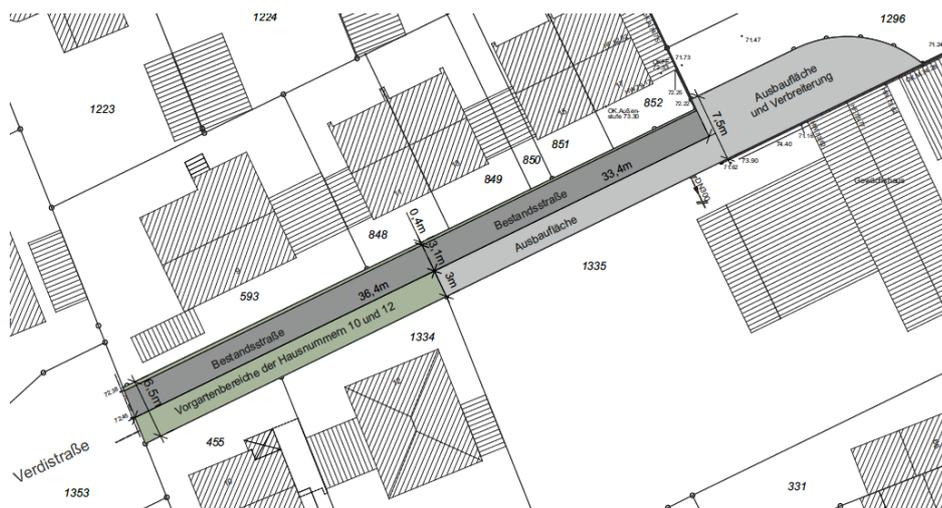


Abbildung 1: Erschließung des Vorhabenstandortes

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt durch einen 3,0 m breiten Erschließungsstich, welcher zwischen der Doppelhaushälfte und der Hausgruppe in nördliche Richtung von der verlängerten Verdistraße abzweigt und bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches führt.

Für den ruhenden Verkehr sind Garagen mit vorgelagerten Stellplatzflächen im Bauwich (seitlicher Grenzabstand) der Gebäude auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Die Garage des Mittelhauses der Hausgruppe befindet sich mit ihrem vorgelagerten Stellplatz am südlichen Rand des Plangebiets, angrenzend an die Garage des südlichen Hauses der Hausgruppe. An die Garagen schließen weitere Nebenanlagen an (Kellerersatzräume) mit einem Zugang zu den privaten Gartenflächen. Zudem werden zwei öffentliche Parkplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche, südlich des geplanten Doppelhauses, positioniert.

Vorgartenbereiche befinden sich zwischen der Fassade, die der Erschließungsstraße zugewandt ist und dem Erschließungsstich. Gartenbereiche liegen vom Doppelhaus ausgehend im Südwesten des Gebäudes sowie von der Hausgruppe ausgehend nordöstlich des Gebäudes vor. Insgesamt halten die geplanten Baukörper die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken ein.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem konkreten Vorhabenbezug wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung eine konkrete Festsetzung einzelner Nutzungen vorgesehen. Zulässig sind demnach keine Gebietskategorien im Sinne der BauNVO, sondern es wird davon abweichend die Gebietskategorie »Wohnen: Reihen- und Doppelhausbebauung« festgesetzt. Dieses Gebiet »Wohnen: Reihen- und Doppelhausbebauung« dient der Realisierung von Wohngebäuden in erhöhter Verdichtung.

In dem festgesetzten Gebiet »Wohnen: Reihen- und Doppelhausbebauung« sind ausschließlich zulässig:

1. Wohngebäude,
2. zugehörige Nebenanlagen, Garagen, Stellplatzanlagen sowie deren Zufahrten und Gärten
3. nicht störende Gewerbebetriebe ohne verkehrliche Zuflüsse (Liefer-/ Kundenverkehr) in Räumen bis 20 m² Größe

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Gebiet »Wohnen: Reihen- und Doppelhausbebauung« wird zur weiteren Differenzierung der Festsetzungen in die Teilflächen WRD 1 und WRD 2 aufgeteilt.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption, die eine verdichtete Wohnbebauung als Projekt der Nachverdichtung und Innenentwicklung vorsieht.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich innerhalb überwiegend, dichter Wohnnutzungen im Bereich der Münsterstraße und ebenfalls verdichteten Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauungen westlich des Plangebietes dar. Die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind im Bestand (abweichend der heutigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten) bereits in ähnlichem Maße verdichtet, wie dies für die Nutzungen des Bebauungsplanes nun beabsichtigt wird.

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, durch die Errichtung von einem Doppelhaus sowie einer Hausgruppe mit drei Wohneinheiten eine Bebauung zu realisieren, die sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügt und eine verträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung, ohne städtebauliche Brüche, gewährleistet.

Dabei entsprechen die hier vorgesehenen zulässigen Nutzungen dem Charakter der Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Mit der Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe ohne verkehrliche Zuflüsse (Liefer-/ Kundenverkehr) in Räumen bis 20 m² Größe soll den voraussichtlich zukünftig steigenden Anforderungen des Homeoffice sowie der Vereinbarkeit von Familie und Beruf (Wohnen und Arbeiten) entsprochen werden.

Die geplante Bebauung liegt in etwa 300 m Entfernung zum Siedlungsrand, bzw. lediglich 150 m entfernt vom Friedhof Waltrop, sodass für die künftigen Bewohner der geplanten Wohngebäude neben verbleibenden, jedoch kleinen Gartenparzellen, verschiedene Möglichkeiten für Naherholung und Freiraumnutzungen verbleiben. Infolge der beabsichtigten Ausrichtung der geplanten Gebäude wird auch die ausreichende Belichtung sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung, der ausschließlich zulässigen Wohnbebauung, in welcher nicht störende Gewerbebetriebe ohne verkehrliche Zuflüsse (Liefer-/ Kundenverkehr) in Räumen bis 20 m² Größe zulässig sind sowie dazugehöriger Nebenanlagen, Garagen, Stellplatzanlagen und deren Zufahrten und Gärten und der Lage des Plangebietes mit den daran angrenzenden Siedlungsstrukturen, wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung »Wohnen: Reihen- und Doppelhausbebauung« festgesetzt.

Aufgrund verschiedener Bebauungstypologien ergibt sich im Weiteren eine Differenzierung des Gebietes »Wohnen: Reihen- und Doppelhausbebauung« in die Teilflächen WRD 1 und WRD 2.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend den Maßen in der Planzeichnung als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt. Dabei weisen die beabsichtigten Gebäude eine Höhe von rd. 9,90 m auf. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen der Gebiete WRD 1 und WRD 2 erfolgt durch die Festlegung einer Gebäudeoberkante (GOK) als Maximalmaß.

Bei Gebäuden mit Satteldächern und Pultdächern gilt als Gebäudeoberkante der höchste Punkt der Dachhaut eines Baukörpers.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als Gebäudeoberkante der höchste Punkt der Attika eines Baukörpers. Wird keine Attika gebaut, gilt als Gebäudeoberkante die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für das Doppelhaus sowie für die Hausgruppe eine maximale Gebäudeoberkante von 81,8 m ü. NHN festgesetzt.

Weitere differenzierte Regelungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Weiteren eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels maximal zulässiger Gebäudeoberkante erfolgt mit dem Ziel, die Bebauung im Plangebiet gemäß dem anvisierten städtebaulichen Konzept zu entwickeln.

Die Festsetzung auf zwingend zwei Vollgeschosse sichert die angestrebte Gebäudetypologie und trägt somit zum Erreichen des städtebaulichen Konzeptes bei. Durch die Festsetzung wird eine einheitliche Ausnutzung des Baufeldes mit ähnlichen Baukörpern ermöglicht. Darüber hinaus orientiert sich die Ausgestaltung an der Bebauung des Umfeldes, welches vornehmlich zwei Vollgeschosse aufweist. Somit wird sichergestellt, dass sich das neue Wohngebiet in das Umfeld einfügt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für die Gebiete »Wohnen: Reihen- und Doppelhausbebauung 1 und 2« wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt.

Die zulässigen Grundflächen des WRD 1 und WRD 2 dürfen durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 75 vom Hundert auf das maximale Maß von 0,7 überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an dem zulässigen Maximalmaß der GRZ für Allgemeine Wohngebiete des § 4 der BauNVO. Zudem ist die unmittelbare Umgebung durch einen vergleichbaren Versiegelungsanteil geprägt, sodass sich die GRZ von 0,4 verträglich in das Siedlungsgefüge einfügt.

Mit der Festsetzung der GRZ wird gewährleistet, dass im Rahmen des Nachverdichtungsprojektes unversiegelte Freibereiche innerhalb des Vorhabenstandortes verbleiben. Diese sind für die hier beabsichtigte Bebauung und unter Berücksichtigung der Lage in der Nähe des Siedlungsrandes und des Friedhofes als ausreichende Freiflächenversorgung anzusehen. Im Weiteren handelt es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung, wodurch der derzeitigen Brachfläche eine städtebauliche Nutzung, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, zugeführt werden kann.

Um die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen der Wohnbebauung Rechnung tragen zu können, darf die GRZ des WRD 1 und WDR 2 durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 75 vom Hundert auf das maximale Maß von 0,7 überschritten werden.

Die unmittelbare Umgebung ist durch einen vergleichbaren Versiegelungsanteil geprägt. Durch die weitere Überschreitung ist die Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse nachzuweisen: Durch die städtebauliche Figur und die Anordnung der Baukörper kann eine Verschattung sowohl innerhalb als auch der Nachbargebäude vermieden werden, sodass die ausreichende Belichtung gewährleistet wird. Dies wird zudem auch durch die vollständige Einhaltung der gebotenen Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW sichergestellt.

Im Weiteren ist durch die offene Bauweise ebenso die ausreichende Belüftung des Gebietes sowie des Plangebietsumfeldes weiterhin sichergestellt. Die geplante Bebauung verdichtet zwar die Situation lokal, die Belüftung wird jedoch durch die aufgelockerte Bebauungsstruktur und wiederum durch die Einhaltung aller Abstandsflächen im Sinne der BauO NRW unterstrichen.

Das Projekt dient zudem der Nachverdichtung und somit der Vermeidung von Eingriffen, etwa auf bisher vollständig unbebauten Flächen am Siedlungsrand. Es handelt sich demnach um keinen übermäßigen Eingriff. Die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse können vollständig eingehalten werden, die geplante Verdichtung ist angemessen. Ebenso stellt die Verdichtung aufgrund der geringen Größe des Plangebiets keinen erheblichen Eingriff in Böden und die damit verbundenen natürlichen Bodenfunktionen dar. Somit wird ebenfalls der Bodenschutzklausel Rechnung getragen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen in der Planzeichnung.

Die rückwärtige Baugrenze (d.h. Doppelhaus: Baugrenze südwestlich des Doppelhauses; Hausgruppe: Baugrenze nordöstlich der Hausgruppe) darf durch offene Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept widerspiegeln. Gleichzeitig sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Außengrenzen des Bebauungsplanes bzw. den angrenzenden Grundstücken gegeben ist.

Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch offene Terrassenüberdachungen ist ausnahmsweise zulässig, um den Ansprüchen der Wohn- und Lebensqualität Rechnung zu tragen. Eine entsprechende Entscheidung ist eine Ausnahmeentscheidung nach § 31 Abs. 1 BauGB. Eine Überschreitung und damit Abweichung von den festgesetzten Baugrenzen ist auf dem Ermessenswege durch die Baugenehmigungsbehörde zu treffen.

Bauweise

Im westlichen Plangebiet sind nur Doppelhäuser zulässig, im östlichen Plangebiet nur Hausgruppen.

Begründung:

Mit dem Ziel, die aufgelockerte Struktur der Bestandsbebauung im Umfeld zu berücksichtigen und diese auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzugreifen, wird eine offene Bauweise festgesetzt, die sich im Einzelnen durch Doppelhäuser und Hausgruppen ausprägt. Zusammen spiegelt dies das angestrebte städtebauliche Konzept wider und stellt sicher, dass eine möglichst offene und durchgrünte Wohnbebauung entsteht, die sich zudem harmonisch in dessen Umfeld einfügt.

3.4 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Neben-Anlagen

Stellplätze, Garagen, und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung:

Unter Bezugnahme auf das angestrebte städtebauliche Konzept ist es Ziel dieser Festsetzung, ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen versiegelten bzw. bebauten und unversiegelten Flächenanteilen sicherzustellen. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass die übrigen Freiflächen nicht durch ungeordnetes Parken beansprucht werden und stattdessen eine ansprechende Gestaltung der Freibereiche ermöglicht wird.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird jeweils auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte sowie je Reihenhaus (Einheit der Hausgruppe) begrenzt.

Begründung:

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet, dass das Gebiet nicht übermäßig verdichtet wird und die Gebäude tatsächlich wie im städtebaulichen Konzept anvisiert genutzt werden. Ebenso wird damit einer Überlastung der geplanten Erschließungsstraßen vorgebeugt, da diese auf die angestrebte Zahl an Wohneinheiten ausgelegt sind. Die Festsetzung ermöglicht die Realisierung einer der Größe des Plangebiets angemessenen Anzahl an Wohnungen und trägt damit zur Deckung des städtischen Wohnraumbedarfes bei.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flachdächer der Gebäude sowie Garagen-Flachdächer sind mit einer Mindestgesamtaufbauhöhe von 10 cm mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen können z.B. für Photovoltaikanlagen zugelassen werden.

Begründung:

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung für die Garagen-Flachdächer festgesetzt. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in dem Gebiet vermindert sodass dem Gebiet kühle Luft zum Austausch bleibt.

3.7 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »verkehrsberuhigter Bereich« mit einer Breite von 6,5 m (Westen) bzw. 7,5 m (Osten) festgesetzt. Ebenso wird zur Erschließung der Grundstücke eine private Verkehrsfläche, mit einer Breite von 3,0 m, festgesetzt.

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »verkehrsberuhigter Bereich« sind zwei öffentliche Parkplätze vorzuhalten.

Begründung:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt in östlicher Verlängerung der Verdistraße. Absicht der Planung ist es zukünftig, perspektivisch eine Ringschließung zu ermöglichen, indem die Verkehrsfläche auf Höhe der nach Norden abzweigenden Erschließungsstraße nach Südosten abzweigt und an die südlich, außerhalb des Geltungsbereichs liegende, Allensteiner Straße anknüpft. Durch die damit beabsichtigte Funktion der allgemeinen Erschließung des Wohngebiets und nicht nur der Grundstücke des Vorhabenstandortes, stellt die ausgebaute Verdistraße sowie die Verlängerung der Verdistraße eine öffentliche Verkehrsfläche dar.

Um die Erschließung des Geltungsbereiches sicherzustellen wird beabsichtigt, die Verdistraße östlich des Wendehammers, die derzeit eine Breite von rd. 3,1 m aufweist, im südlichen Bereich, auf eine Breite von 6,1 m auszubauen. Im Zuge der Planumsetzung soll dies nördlich des Flurstücks 1335, auf einer Länge von 33,4 m ausgeführt werden. Der 36,4 m lange Bereich der Verdistraße, der nördlich der Flurstücke 455 und 1334 liegt und derzeit als Vorgartenbereich der südlich angrenzenden Grundstücke mit den Hausnummern 10 und 12 genutzt wird, wird zunächst beabsichtigt zu erhalten. Dasselbe gilt für den 0,4 m breiten Bereich zwischen den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 593, 848, 849, 851 sowie 852 und der asphaltierten Verdistraße. Zukünftig wird ebenfalls der Ausbau der Straße in diesen Bereichen angedacht, sodass die Verdistraße im Endausbau eine Breite von 6,5 m aufweist. Im Weiteren wird die Verdistraße auf dem Vorhabenstandort in Richtung Osten, mit einer Breite von 7,5 m, verlängert.

Da es sich um ein durch Wohnbebauung geprägtes Gebiet handelt, soll zudem die Aufenthaltsfunktion des Straßenraumes in den Fokus gestellt werden. Somit wird die öffentliche Verkehrsfläche zudem mit der besonderen Zweckbestimmung »verkehrsberuhigter Bereich« festgesetzt.

Die zwei geplanten öffentlichen Parkplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche dienen dazu, dem Besucherverkehr Abstellmöglichkeiten vorzuhalten und damit eine übersichtliche und geordnete Verkehrssituation zu gewährleisten.

Das Flurstück 1299 liegt derzeit noch nicht im städtischen Besitz, wird jedoch im Zuge der Planung in das Eigentum der Stadt übergehen. Somit wird den Voraussetzungen der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf diesem Flurstück Rechnung getragen.

Die von der öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden abzweigende Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der Erschließung der Grundstücke für eine überschaubare Zahl unmittelbarer Anlieger und muss weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr der umliegenden Bereiche aufnehmen.

Bis zum Zeitpunkt der o.g. Planabsicht (Ringerschließung) wird der Allgemeinheit das Befahren von Teilen der privaten Verkehrsfläche z.B. für Wendemanöver erlaubt. Ebenso wird die bereits bestehenden Verdistrasse im Westen des Plangebietes, nördlich des Flurstücks 1335, auf 6,1 m verbreitert. In dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Wendemöglichkeit sowie die Verbreiterung der Verdistrasse entsprechend abgesichert.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann über die bestehenden Leitungswege sichergestellt werden.

3.9 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration der baulichen Anlagen in das örtliche Umfeld. Durch die Festsetzungen sollen die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck sichergestellt werden. Zudem sollen die Neubauten zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere der wahrnehmbaren Räume, die von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können.

Die Regelungen sollen einerseits klimatischen, stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen gerecht werden sowie auf der anderen Seite die Eigentümerin nicht zu stark einschränken. Sie gewährleisten ein qualitätsvolles, hochwertiges Siedlungsbild, das sich baukulturell in die Umgebung einfügen soll. Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Materialien und Farben von Fassaden sowie Dächern

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur dunkle, graue und antrazite Töne zulässig. Unabhängig von der o.g. Vorschrift sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Zur flächigen Ausgestaltung der Fassadenwandflächen ist nur roter sowie rotbrauner Klinker zulässig.

Dabei sind die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachfarben sowie der Fassadenfarben und -materialien einheitlich auszugestalten.

Begründung:

Die Farbe für Dacheindeckungen sowie die Farbe und das Material für Fassaden entsprechen denen des städtebaulichen Konzepts und sollen sich damit in die umgebenden Siedlungsstrukturen optisch einfügen. Um weiterhin ein einheitliches und hochwertiges Erscheinungsbild ohne städtebauliche Brüche zu gewährleisten, sollen die Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einheitlich ausgestaltet werden.

Dachform und Dachneigung

Als zulässige Dachform wird in dem Gebiet WRD 1 das Satteldach mit einer Dachneigung von 30° festgesetzt. Im Gebiet WRD 2 wird das Pultdach ebenso mit einer Dachneigung von 30° festgesetzt sowie weiterhin das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°.

Begründung:

Die festgesetzten Dachformen entsprechen denen des städtebaulichen Konzepts zu Grunde gelegten Dachformen und werden daher planungsrechtlich abgesichert. Hintergrund der Ausführung von geneigten Dächern sind die umgebenden Wohnbebauungen, die überwiegend durch Satteldächer ausgeprägt sind. Die Dachneigungen resultieren ebenfalls aus der umgebenden Wohnbebauung, um ein einheitliches und qualitätsvolles Siedlungsbild zu gewährleisten.

Gestaltung der Vorgärten

Die mit »V« gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen maximal zu 40% für befestigte Flächen wie Zuwegungen oder Hauseingänge versiegelt werden. Die unversiegelten Vorgartenbereiche sind zu begrünen. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

Begründung:

Die Begrünung von Vorgärten entspricht dem städtebaulichen Konzept und hält das Verhältnis von versiegelter Fläche und Freifläche in einem ausgewogenen Verhältnis. Zudem leisten diese einen Betrag zur optischen Durchgrünung des Wohngebiets sowie zum Klimaschutz. Mit dem Anteil der versiegelbaren Fläche wird dem städtebaulichen Konzept Rechnung getragen.

4 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabenstandortes für den motorisierten Verkehr sowie für den Rad- und Fußverkehr erfolgt über eine Anbindung an die Verdistraße im Südwesten des Gebiets. Darüber hinaus besteht derzeit keine weitere Erschließung des Plangebiets. Zukünftig wird beabsichtigt, eine Ringerschließung auszubilden, indem die öffentliche Verkehrsfläche auf Höhe der nach Norden abzweigenden Erschließungsstraße nach Südosten abzweigt und an die südlich außerhalb des Geltungsbereichs liegende Allensteiner Straße anknüpft.

Zur Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereichs liegt ein privater Erschließungsstich vor. Dieser zweigt von der verlängerten Verdistraße zwischen dem Doppelhaus und der Hausgruppe in nördliche Richtung ab und führt bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

4.1 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Bebauungsplans auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen. Hierzu ist die Errichtung von Garagen für alle Baukörper vorgesehen, die über den nach Norden abgehenden, privaten Erschließungsstich erreichbar sind. Den Garagen vorgelagert sind jeweils ebenerdige private Stellplätze. In der öffentlichen Verkehrsfläche, südlich des Doppelhauses, werden zudem zwei Besucherparkplätze vorgehalten.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine direkte Anbindung des Vorhabenstandorts an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gibt es nicht. Jedoch verkehren im näheren Umfeld mehrere Buslinien. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in rd. 100 m südöstlicher Entfernung an der Münsterstraße. Dort verkehren an der Bushaltestelle »Allensteiner Straße« die Buslinien Schnellbus (SB) 24, 283 und NE 14. Dabei verkehrt der SB 24 zwischen Recklinghausen Hbf und Dortmund Mengede Bf (30 Minuten Takt), die Linie 283 im Stadtgebiet von Waltrop (60 Minuten Takt) sowie der NE 14 zwischen Recklinghausen Hbf und Dortmund

Mengede (60 Minuten Takt zwischen 1 Uhr und 3 Uhr nachts). In rd. 200 m westlicher Entfernung befindet sich an der Mühlenstraße die Bushaltestelle »Beethovenstraße« an welcher die Buslinie 238 (s.o.) verkehrt. Somit ist das Plangebiet nicht nur an das städtische Netz des ÖPNV, sondern ebenfalls an das überörtliche Netz angeschlossen.

Der ehemalige Bahnhof von Waltrop befindet sich rd. 2 km südöstlich des Vorhabenstandortes am östlichen Rand des Waltroper Siedlungsbereichs. Seit dem Jahr 1983 verkehren dort jedoch keine Personenzüge mehr. Eine weitere Bahnanbindung liegt in der Stadt Waltrop nicht vor. Die nächstgelegene Bahnanbindung befindet sich im rd. 6 km südlich gelegenen Dortmund-Mengede sowie im rd. 9 km östlich gelegenen Lünen. In Dortmund-Mengede besteht Anschluss an die Regionalbahn (RB) 32 (Dortmund-Duisburg), dem Regionalexpress (RE) 3 (Hamm-Düsseldorf) sowie die Stadtbahn (S2) (Dortmund-Essen). Hingegen besteht in Lünen Anschluss an die RB 50 (Dortmund-Münster).

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Der Vorhabenstandort weist derzeit, durch seine Nutzung als Grünfläche, keine Versiegelung auf. Entsprechend dem Vorhaben soll das Plangebiet nunmehr insgesamt einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht somit ebenfalls nicht.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 101 »Verdistraße« wurde durch das Büro gүнplan eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange erfolgte am 25.01.2021 eine Kontrolle des Plangebietes und seines angrenzenden Umfelds hinsichtlich des Habitatpotenzials für geschützte bzw. planungsrelevante Tierarten.

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW¹ ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Waltrop und umfasst eine Fläche von ca. 0,18 ha Größe. Die im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen werden in erster Linie aus einer vorwiegend rasenartigen Vegetation sowie aus jungen Obstgehölzen in den Randbereichen gebildet. Älterer Gehölzbestand sowie Höhlen- oder Habitatbäume sind nicht vorhanden. Im westlichen Grundstücksbereich ist an einem Obstbaum ein Nistkasten befestigt. Zudem sind auf dem Grundstück Ablagerungen von Betonresten sowie alten Bodenfundamenten vorhanden.

Nachweise und Vorkommen planungsrelevanter Arten

Nachweise planungsrelevanter Arten sind in den Fachinformationssystemen des LANUV bzw. dem Fundortkataster im Umfeld des Eingriffsbereichs nicht enthalten. Aufgrund der isolierten Lage innerhalb eines Wohngebietes sowie der strukturarmen Ausprägung der Gartenfläche ist kein erhöhtes Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten zu erkennen. Grundsätzlich ist innerhalb des gartenähnlich genutzten Grundstücks ein Auftreten von »Allerweltsarten« und typischen Gartenvögeln zu erwarten.

Im Rahmen der Begehung am 25.01.2021 wurden keine direkten oder indirekten Hinweise auf Vorkommen geschützter bzw. planungsrelevanter Tierarten festgestellt. Als Zufallsbeobachtungen wurden Rabenkrähe, Elster, Amsel, Zaunkönig sowie Meisen gesichtet.

Auswirkungsprognose

Sollten typische und häufige Gartenvögel durch die Planung ihre Brutreviere verlieren, kann davon ausgegangen werden, dass im Umfeld, in den angrenzenden Gärten, ausreichend Ersatzhabitate vorhanden sind. Die im Plangebiet bzw. dem Umfeld potenziell zu erwartenden Arten sind weit verbreitet, allgemein häufig und

¹

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, sodass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind.

Maßnahmen

In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sollte die beabsichtigte Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres vorgenommen werden.

Der Nistkasten im westlichen Grundstücksteil ist in den Wintermonaten zu entnehmen bzw. vor Beginn der Brutzeit außerhalb des Eingriffsbereichs zu versetzen.

Fazit

Unter Berücksichtigung der Habitatansprüche planungsrelevanter Arten sowie der Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen kann eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

5.3 NATURA 2000

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet ist die Lippeaue (DE-4209-302), die sich rund 5 km nordöstlich des Plangebietes befindet. Nachteilige Wirkungen durch die Planaufstellung können somit auf Grund der Entfernung und Art des geplanten Vorhabens ausgeschlossen werden.

5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Siedlungsbereich des Waltroper Stadtgebiets. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung der Flächen im Siedlungsbereich ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB »Bodenschutzklausel« und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll.

Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme für eine Bebauung an anderer Stelle vermieden werden. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

- Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

- Abwasserentsorgung

Als Ergebnis des Hydrologischen Gutachtens ist festzuhalten, dass der Untergrund des Vorhabenstandortes als schwach durchlässig zu qualifizieren ist. Somit ist auf dem Vorhabenstandort eine Verrieselung des Oberflächenwassers nicht oder nur in sehr eingeschränktem Maße möglich.

Folglich muss die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers der Kanalisation zugeführt werden. Es erfolgt ein Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz der Verdistraße.

- Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch ein von der Stadt Waltrop konzessioniertes Unternehmen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

- Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen keine Altlasten und keine Altlastenverdachtsflächen vor.

- Kampfmittelvorkommen

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen muss seitens der Ordnungsbehörde rechtzeitig per E-Mail unter Verwendung des Vordrucks AoK (Download im Infocenter von KISKaB) an das Postfach kbd-wl@bra.nrw.de verschickt werden. Hinweise zu

Standardbearbeitungszeiten entnehmen Sie dem AoK, bei verlängerten Bearbeitungszeiten dem Webauftritt der Bezirksregierung Arnsberg z.B. unter <http://www.bra.nrw.de/479001>. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

8 Immissionsschutz

Die geplante Nutzung entspricht im Hinblick auf ihren Schutzanspruch dem eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO, wie dies bereits bisher im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 30 »Im Hangel« für die Fläche festgesetzt war und fügt sich damit in das bestehende Umfeld ein.

Lärmemissionen, die zu einer Beeinträchtigung des Immissionsschutzes der Nachbarbebauung führen könnten, gehen von dem Vorhaben nicht aus.

9 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Planbereiches nicht betroffen. Da das Plangebiet bereits Teil eines Bebauungsplans ist, ist bei Baumaßnahmen voraussichtlich nicht mit dem Auftreten von Bodendenkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Funden zu rechnen. Sollten jedoch bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

10 Bodenschutz

Bei Auffüllung des Oberbodens ist das Bundesbodenschutzgesetz zu beachten. Sollte im Rahmen der Baumaßnahme oder bei sonstigen Eingriffen in den Bodenorganoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) des Bodens festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen schnellstmöglich zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Generell ist aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, dass einzubringende Böden die Vorsorgewerte des Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten haben.

Bodenumlagerungen im Plangebiet sind zulässig, wenn die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden. Für die Erstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten in den nicht versiegelten Bereichen ist der § 12 BBodSchV sowie die dazugehörigen DIN-Normen und Arbeitshilfen zu beachten.

11 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH der Deutschen Telekom Technik GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das »Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen« der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert wird.

12 Bergbau

Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld »Ickern«. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

13 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Waltrop geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Realisierung des Vorhabens festgelegt werden.

14 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1.761,6 qm	–	100,0 %
davon:			
- Wohngebiet	1037,5 qm	–	58,9 %
- Straßenverkehrsfläche (privat)	116,5 qm	–	6,6 %
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberu- higt)	607,6 qm	–	34,5%

Mögliche Abweichungen entstehen rundungsbedingt.

15 Gutachten

- grünplan büro für landschaftsplanung (Januar 2021): Artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung zum geplanten Bauvorhaben »Verdistraße« in Waltrop. Dortmund.
- Dr. Paul Butenweg GmbH (Mai 2004): Hydrogeologisches Gutachten zur Sickerfähigkeit des Untergrundes zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 »Im Hangel« in Waltrop. Waltrop.

Bearbeitet für die Stadt Waltrop
Dortmund, im März 2021

Der Rat der Stadt Waltrop hat diese Begründung in seiner Sitzung am
30.06.2021 beschlossen.

Im Auftrag
gez.

Moritz Neuhoff
(M.Sc. Raumplanung)