

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## „Nordring/ Hochstraße“ Begründung

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB

Stadt Waltrop

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6	
3.2.2	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	7	
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7	
3.3	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7	
3.4	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	7	
3.5	Bauliche Gestaltung	7	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>8</b>	
5.1	Grünkonzept	8	
5.2	Eingriffsregelung	8	
5.3	Biotop- und Artenschutz	9	
5.4	Bodenschutz	13	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	13	
5.6	Forstliche Belange	14	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>14</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>17</b>	
<b>10</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>17</b>	
<b>11</b>	<b>Gutachten</b>	<b>17</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziel**

Anlass der Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers, innerhalb des Plangebietes zwei Mehrfamilienhäuser mit je 10 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Das Vorhaben ergänzt die direkt angrenzenden Wohnnutzungen und dient der Schaffung von Wohnraum in Form der Innenentwicklung und der Stärkung des Stadtzentrums. Auf Basis des derzeit gültigen Planungsrechts nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) wäre eine Realisierung des Vorhabens nicht möglich.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nordring/Hochstraße“ hat am 02.04.2019 Rechtskraft erlangt. Mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts vom 01.07.2021 wurde der Bebauungsplan jedoch außer Vollzug gesetzt.

Mit Datum vom ..... hat der Rat der Stadt Waltrop den Beschluss zur Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB gefasst, um die im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gerügten Fehler des Bebauungsplanes zu heilen und damit die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 2.800 qm große Plangebiet befindet sich direkt nördlich des Stadtkerns von Waltrop und umfasst die Flurstücke 629, 1150 sowie 630 teilw. und 1151 teilw., Flur 46, Gemarkung Waltrop. Es wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch den Nordring,
- im Osten durch Wohnbebauung,
- im Süden durch einen Fleischerei-Betrieb und
- im Westen durch Wohn- und Hofgebäude mit Freiflächen.

Die Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind entsprechend in der Planzeichnung gem. § 9 (7) BauGB festgesetzt.

Die nordwestlich angrenzenden Freiflächen (Flurstück 1148 und teilweise 145 und 1149), die bisher gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wurden, sind nunmehr nicht mehr Gegenstand der Planung. Das Plangebiet wird entsprechend angepasst und auf den Geltungsbereich des Vorhaben - und Erschließungsplanes beschränkt.

### 1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich zwischen dem Nordring im Norden und der Hochstraße im Süden unmittelbar nördlich des Stadtkerns von Waltrop.

Derzeit verläuft im Osten des Plangebietes ein privater Schotterweg, der den Nordring mit den Gebäuden der südlich gelegenen Fleischei verbindet. Ansonsten ist das Plangebiet durch Weideflächen für Pferde geprägt, die jedoch teilweise brachliegen und als Lagerplatz genutzt werden. Darüber hinaus befinden sich östlich des Schotterweges intensiv gepflegte Gärten. Das städtebauliche Umfeld ist hauptsächlich durch Wohnnutzungen in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise geprägt.

### 1.4 Planverfahren

Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Er wird sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Die Stadt Waltrop beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nordring/ Hochstraße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

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).

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

### • Regionalplanung

Der gültige Regionalplan, Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Emscher Lippe, stellt für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar

### • Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen „Gemischte Bauflächen“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen ist daher gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### • Bebauungsplan

Sowohl im Plangebiet selbst, als auch in den direkt angrenzenden Bereichen bestehen bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 2 Städtebauliche Konzeption

Der Investor plant innerhalb des Vorhabengebietes die Errichtung von zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit je zehn barrierefreien Wohneinheiten. Das oberste Geschoss wird als Staffelgeschoss mit Flachdach errichtet.

Die Mehrfamilienhäuser werden über eine Zufahrt vom Nordring erschlossen. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft zur Erschließung der Bauflächen eine Wohnstraße, die in einer Wendeanlage mündet. Von dieser werden die beiden Wohngebäude fußläufig erschlossen. Für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge ist eine Durchfahrtsmöglichkeit zur Hochstraße vorgesehen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie im Bereich des Wendehammers ist ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen vorgesehen. Zum Schutz der östlich angrenzend gelegenen Wohngebäude und Gartenflächen ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Schallschutzwand vorgesehen, die die Wohngebäude und Gärten vor möglichen Immissionen aus dem Plangebiet wirksam abschirmt. Eine Einbeziehung weiterer Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht vorgesehen.

## 3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die sonst nur ausnahmsweise zuläs-

sigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der angrenzenden Straßen führen. Für diese Nutzungen hat die Stadt Waltrop ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird zur Sicherung des konkreten Planungsziels gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem geplanten Vorhaben mit 0,4 festgesetzt, um die Realisierung der Mehrfamilienhäuser sicherstellen zu können.

Zur Sicherung des konkreten Planungsziels wird zudem festgesetzt, dass gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig ist.

Mit der festgesetzten zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist städtebaulich erforderlich, um für die geplante Wohnbebauung das ausreichendes Stellplatzangebot sicher zu stellen.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch diese Überschreitung nicht zu erwarten. Um die Freiflächen aufzuwerten und eine positive Auswirkung auf das Kleinklima zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan zur Durchgrünung des Gebietes Festsetzungen getroffen (s. Punkt 5.1).

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

### **3.2.2 Geschossigkeit und Baukörperhöhe**

Es wird entsprechend dem Vorhaben sowie der umgebenden städtebaulichen Struktur für die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet insgesamt eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 75,20 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10 m, die sich in die Höhe der umgebenden Bebauung einfügt. Negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sind daher nicht zu erwarten.

### **3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die künftige Bebauung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die entsprechend dem konkreten Vorhaben festgesetzt wurden, eindeutig definiert. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann daher verzichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind relativ eng gefasst, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten.

### **3.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der explizit hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

Damit wird eine städtebaulich verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs gewährleistet.

### **3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Entsprechend der vorliegenden Planung wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zehn Wohneinheiten zulässig sind. Die Begrenzung erfolgt, um eine darüber hinausgehende Verdichtung der Bebauung und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

Die genaue Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert. Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gestalterische Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher entbehrlich. Lediglich die Dachneigung mit 0° - 5° wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

#### **4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschließlich über den nördlich des Plangebietes verlaufenden Nordring.

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird innerhalb des Plangebietes durch private Stellplätze entlang der Wohnstraße sichergestellt. Die geplante Wohnstraße, die auch der Erschließung für Feuerwehr und Müllfahrzeuge dient, wird ergänzend im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger und Versorgungsträger gesichert.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die geplante Wohnstraße von Osten.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Ziegeleistraße“ liegt südöstlich des Plangebietes und wird regelmäßig von den Buslinien 231, 283 und 285 angefahren.

Des Weiteren befindet sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 400 m im Ortskern die Bushaltestelle „Rathaus“. Diese wird u.a. stündlich von der Schnellbuslinie SB24 (Recklinghausen - Oer-Erkenschwick - Datteln - Waltrop - Dortmund-Mengede) angefahren.

#### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

##### **5.1 Grünkonzept**

Zur Aufwertung der Freiflächen und um eine positive Auswirkung auf das Kleinklima zu ermöglichen, werden grünordnerische Festsetzungen für das Plangebiet getroffen.

Entlang der westlichen Grenze wird eine Fläche zur Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Hier ist eine 2-reihige Hecke aus Laubgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In die Heckenpflanzung werden gemäß zeichnerischer Festsetzung anzupflanzende Einzelbäume gem. Pflanzliste integriert. Auch die im Osten und im Zufahrtbereich geplanten Stellplätze werden mit anzupflanzenden Einzelbäumen gemäß Pflanzliste durchgrünt.

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Geringe Abweichungen der festgesetzten Bäume sind aufgrund örtlicher Gegebenheiten zulässig.

##### **5.2 Eingriffsregelung**

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche 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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Es ist zu prüfen, 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.

Zudem wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Gutachten für die Artengruppe der Fledermäuse erstellt\*\*.

#### Bestandsbeschreibung

Das ca. 2.800 qm große Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich des Stadtkerns von Waltrop. Es wird im Norden durch den Nordring sowie Mehrfamilienhäuser, im Osten durch Gärten und Wohnbebauung, im Süden durch einen Fleischereibetrieb und im Westen durch Wohn- und Hofgebäude mit Freiflächen begrenzt.

Bisher wird ein Großteil der Fläche als Weidefläche für Pferde genutzt, die jedoch teilweise brachliegt und als Lagerplatz genutzt wird. Derzeit verläuft im Osten des Plangebietes ein privater Schotterweg, der den Nordring mit den Gebäuden der südlich gelegenen Fleischerei verbindet. Darüber hinaus liegen östlich des Schotterweges intensiv gepflegte Gärten, teilweise mit älteren Gehölzbeständen. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe aus Birken mittleren Alters.

Das gesamte Plangebiet ist durch seine Lage innerhalb des Stadtgebietes und den damit verbundenen anthropogenen Störwirkungen beispielsweise durch Licht und Straßenverkehr vorbelastet. Das städtebauliche Umfeld ist hauptsächlich durch Wohnnutzungen in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise geprägt.

\* 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.

\*\* Pennekamp, A. (12.09.2018): Bericht zur Fledermauskartierung im Zusammenhang mit einer gepl. Bebauung auf dem Grundstück Hochstraße 105 in Waltrop im Zeitraum am 21./ 22. August. Waltrop.

### Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems\* (FIS) können im Bereich des Messtischblattes 4310 (Quadrant 3) unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Vegetationsarme oder -freie Biotope, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Höhlenbäume, Horstbäume) 34 planungsrelevante Arten vorkommen. Dazu gehören acht Säugtiere (Fledermäuse), 25 Vogelarten und eine Amphibie (s. Tab. 1). Ein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Fledermausarten ist - auch über die Angaben des Fachinformationssystems hinaus - nicht auszuschließen (insbesondere Tiere aus der Gruppe der Gebäudefledermäuse).

Laut dem Informationssystem @LINFOS kommen im Plangebiet und in dessen Umgebung keine planungsrelevanten Arten vor.

\* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen, 2014: Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. [www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt)

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4310, Stand: August 2018. Status: N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, R = Rast-/Wintervorkommen ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. ATL = Atlantische biogeografische Region. KIGehoeL = Kleingehölze, Alleee, Bäume, Gebüsche, Hecke, Saeu = Säume, Hochstaudenfluren, Gaert = Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebaeu = Gebäude, HöhlB = Höhlenbäume, HorstB = Horstbäume, Brach = Brachen. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Art	Status	Erhaltungszustand	KIGehoel	Saeu	Gaert	Gebaeu	FettW	Höhib	HorstB	Brach
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)								
Säugetiere										
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	N	G-	Na	Na	FoRu!	Na			Na
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	N	G	Na	(Na)	FoRu!	Na	Ru		
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	Na	Na	FoRu	(Na)	FoRu!		
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	N	G	Na	(Na)	(Na)	FoRu	(Na)	FoRu	
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	Na	(Na)	Na	(Ru)	(Na)	FoRu!	
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	N	G			FoRu			FoRu	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	Na	Na	FoRu!	(Na)	FoRu		
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	N	G	FoRu, Na	Na	Na	FoRu	Na	FoRu!	
Vögel										
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	G-	(FoRu), Na	Na		(Na)		FoRu!	(Na)
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	(FoRu), Na	Na	Na	(Na)		FoRu!	(Na)
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	B	U-		FoRu		FoRu!			FoRu!
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G		(Na)					
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	Na	(Na)	Na	(Na)		FoRu!	(Na)
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	G-	(FoRu)	Na	(FoRu)	FoRu!	Na	FoRu!	Na
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente	R	G							
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G	(FoRu)	(Na)		Na		FoRu!	(Na)
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	Na	(Na)		(Na)			Na
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U		(Na)	Na	FoRu!	(Na)		(Na)
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	Na	Na		(Na)	FoRu!		
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	B	G	(Na)	Na		(Na)	FoRu!		
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	B	U	(FoRu)	(Na)				FoRu!	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	(FoRu)	Na	Na	FoRu!	Na		FoRu
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	(Na)	(Na)	Na	FoRu!	Na		(Na)
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	B	U	FoRu!	Na		(Na)			Na
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	B	U	FoRu	FoRu		(FoRu)			FoRu
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	G	FoRu!	FoRu	FoRu				FoRu
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	(Na)	Na	Na	FoRu	Na	FoRu	Na
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S		FoRu!	(FoRu)		FoRu		FoRu!
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	B	G	(FoRu)						
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	B	S	FoRu	(Na)	(Na)		(Na)		Na
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	Na	Na	Na	FoRu!	(Na)	FoRu!	Na
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	Na	Na	Na	FoRu!	Na		Na
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	B	U-					FoRu		FoRu
Amphibien										
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	N	G	(Ru)	(Ru)	(Ru)		(Ru)		(Ru)

### • Vorkommen planungsrelevanter Arten

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Größe, Vorbelastung und Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in erster Linie durch sog. Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Aus diesem Grund können einige der theoretisch vorkommenden planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) aufgrund ihrer spezifischen Habitatanforderungen und der vorgegebenen Habitatausstattung einschließlich vorhandener Brut- und Nistplätze, Nahrungsquellen und / oder Überwinterungshabitate im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bei der weiteren Untersuchung werden daher diejenigen Arten betrachtet, die aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden können.

**Vogelarten**, die auf ein ausreichendes Vorkommen von Alt- / Tot-

holzbestände (Klein- und Schwarzspecht), Wälder, Waldränder (Schleiereule, Waldohreule, Steinkauz, Waldschnepfe), Feldgehölze (Nachtigall), Grünländer, (Halb)offene Landschaften (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Neuntöter, Feldschwirl) und / oder Gewässer (Eisvogel, Tafelente, Schwalben) angewiesen sind und besiedelte Stadtgebiete meiden (Feldsperling, Kuckuck, Turteltaube) sowie Arten die weitläufige, park- oder waldartige Flächen nutzen (Waldkauz) sind innerhalb des Siedlungsbereiches / Plangebietes nicht zu erwarten.

Dagegen kann ein Vorkommen von überfliegenden **Greifvögeln** (Habicht, Sperber, Baumfalke, Turmfalke, Mäusebussard) nicht ausgeschlossen werden kann. Allerdings übernimmt das Plangebiet aufgrund seiner anthropogenen Vorbelastung sowie seiner geringen Größe höchstens eine untergeordnete Rolle als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat. Eine Funktion als Bruthabitat kann ausgeschlossen werden, weil u.a. keine geeigneten Horstbäume vorhanden sind.

Darüber hinaus kann eine Nutzung der vorhandenen Gehölzstrukturen durch europäische Vogelarten (Gebüschbrüter) als Bruthabitat nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen des Kammmolches ist durch die anthropogene Vorbelastung sowie aufgrund fehlender zur Fortpflanzung geeigneter Gewässer in der Umgebung nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der fledermauskundlichen Erfassung (s.o.) wurden im Plangebiet zwei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) nachgewiesen. Dabei nutzten zwei bis drei Zwergfledermäuse die im nördlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Gehölzstrukturen zur Jagd. Der Große Abendsegler durchquerte den Untersuchungsraum einmalig.

- **Maßnahme**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Die Empfehlungen des Fledermausgutachters zum Erhalt von Teilen der Gehölzstruktur im nördlichen Bereich der Fläche kann aufgrund der Planung nicht berücksichtigt werden. Im Zuge der Planänderung wurde ein Nachtrag\* erstellt, nach dem alternativ fünf heimische Bäume unterschiedlicher Arten mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm im näheren Umfeld zu pflanzen sind. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt.

\* Pennekamp, A. (18.10.2018):  
Bericht zur  
Fledermauskartierung im  
Zusammenhang mit einer gepl.  
Bebauung auf dem Grundstück  
Hochstraße 105 in Waltrop im  
Zeitraum am 21./ 22. August.  
Nachtrag nach Planänderung  
Waltrop.

- **Fazit**

Unter Einhaltung des § 39 (5) BNatSchG kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die Lippeaue (DE-4209-302), ca. 3,8 km nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

#### **5.4 Bodenschutz**

Gemäß der Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen (2017) handelt es sich bei den Böden im Plangebiet nicht um Böden mit hohem Grad der Funktionserfüllung. Gleichwohl wird mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in das Schutzgut Boden planungsrechtlich vorbereitet. Vor dem Hintergrund des bestehenden dringenden Bedarfs an Wohnraum in Waltrop soll in Abwägung der verschiedenen Belang die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung vorrangig verfolgt werden, um so die Inanspruchnahme von bisher baulich nicht genutzten Flächen im Außenbereich für Siedlungszwecke – mit denen ein Eingriff in das Schutzgut Boden in voraussichtlich größerem Maße verbunden wäre – zu vermeiden bzw. zu verringern.

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Normen und Verordnungen (Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), DIN 19731 / DIN 18915) zur Durchführung der Bodenarbeiten und zum Umgang mit Bodenaushub zu beachten.

#### **5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren wird der Neubau nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen

zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## 5.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind im Plangebiet nicht betroffen.

## 6 Ver- und Entsorgung

### • Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Im Norden des Plangebietes verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH, die mit ihrem Schutzstreifen (2 m beiderseits der Leitung) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde.

### • Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß § 44 LWG geprüft, ob das Niederschlagswasser versickert werden kann\*. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Untergrund keine Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser aufweist. Da im Umfeld des Plangebietes keine Möglichkeit besteht das Niederschlagswasser direkt der natürlichen Vorflut zuzuführen, ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in die bestehende ausreichend dimensionierte Regenwasserkanalisation einzuleiten.

\* Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 20 WE im Plangebiet Nordring – Hochstraße in Waltrop, Hydrogeologisches Gutachten zur Sickerfähigkeit des Untergrundes, Gutachten L-0203a, Geotechnisches Büro Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop, Februar 2019

### • Abfallentsorgung

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

## 7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Es liegen weder Informationen über das Vorkommen von Altlasten noch ein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.

## 8 Immissionsschutz

### • Geruchsimmission

Aufgrund der in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindlichen Pferdehaltung von maximal vier Pferden wurde im Rahmen einer geruchstechnischen Untersuchung\* geprüft, ob die Tierhaltung einschließlich daraus resultierender Emissionsquellen (hier: Mistlager) eine erhebliche Geruchsbelastung für die geplante Wohnbebauung darstellt.

Bei der Durchführung einer TA-Luft-konformen Ausbreitungsberechnung im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser ergibt sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von maximal 8% der Jahresstunden. Der gemäß GIRL für Wohn- und Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 % wird damit flächendeckend eingehalten.

Auch bei einer möglichen Aufstockung der Tierhaltung auf bis zu sieben Pferde wird dieser Immissionswert (10%) flächendeckend nicht überschritten.

### • Lärmimmission

Auf das Plangebiet wirken Geräusche ein, die durch ein südlich angrenzendes Kühlhaus entstehen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung\*\* durchgeführt.

Die Berechnungen ergeben lage- und geschossabhängig Beurteilungspegel  $L_r$  von bis zu 50 dB(A) im Tageszeitraum. Somit werden die gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) an den Fassaden der geplanten Mehrfamilienhäuser um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Beim alleinigen Betrieb der stationären Aggregate des Kühlhauses im Nachtzeitraum ist kein Immissionskonflikt zu erwarten.

Überschreitungen der für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden gebietsabhängigen Immissionswerte von 90 dB(A) tags sind im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser, aufgrund der ausschließlich im Tageszeitraum stattfindenden Fahrzeugverkehre im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Nachtzeitraum sind lediglich stationäre Anlagen in Betrieb, deren kontinuierliche Betriebsgeräusche keine Pegelspitzen verursachen.

Zusätzlich wurden für das Plangebiet im Rahmen eines gesonderten Berichts\*\*\*, die zu erwartenden Geräuschimmissionen nach Errichtung der Wohnhäuser in der Nachbarschaft betrachtet. Die Geräuschimmissionen durch den Parkplatzlärm und Pkw-Bewegungshäufigkeit wurden in Anlehnung an die TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung unterschreiten die prognostizierten Beurteilungspegel, die zugrunde gelegten Immissi-

\* Geruchstechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Nordring – Hochstraße“ in 45731 Waltrop, Wenker & Gesing, 11.09.2018

\*\* Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Nordring – Hochstraße“ in 45731 Waltrop, Wenker & Gesing, 11.09.2018

\*\*\* Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Nordring – Hochstraße“ in 45731 Waltrop, - Anwohnerparken - Wenker & Gesing Bericht Nr. 3903.1/02, 25.08.2021

onsrichtwerte der TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) um mindestens 16 dB(A) und in der ungünstigsten Nachtstunde (z. B. 22.00 – 23.00 Uhr) um mindestens 9 dB(A). Somit ist mit geringen Geräuschimmissionen zu rechnen. Im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme wurde zur Minderung der Geräuscheinwirkung auf die Wohnbebauung und insbesondere auch auf die Außenwohnbereiche (Gärten) der benachbarten Wohnhäuser eine Schallschutzwand in einer Höhe von 1,80 m auf einer Länge von 80 m entlang der östlichen Plangebietsgrenze angeordnet und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Hiermit lässt sich eine weitergehende Minderung der von dem Parkplatz ausgehenden Geräusche von 6-8 dB(A) erreichen, sodass in den Außenwohnbereichen bei Pegeln von  $\leq 40$  dB(A) davon auszugehen ist, dass eine störungsfreie Kommunikation möglich ist.

Die Höhe der Lärmschutzwand wird im Sinne der Eindeutigkeit im Bebauungsplan in Meter über NHN (Normal Höhe Null) festgesetzt.

Aufgrund ihrer Höhe von weniger als 2 m löst die Schallschutzwand gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO NRW keine bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen aus. Unter Berücksichtigung der Tiefe der Grundstücke ist eine Wand dieser Höhe auch ohne Einhaltung einer Abstandsfläche für die Nachbarn zumutbar. Um den Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen wirksam zu sichern, wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem eine bedingte Festsetzung aufgenommen, dass gem. § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Nutzung des Vorhabens erst begonnen werden darf, wenn die Wand errichtet worden ist.

In diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet und seine Umgebung Teil einer im Flächennutzungsplan als gemischten Baufläche dargestellten Bereiches der Waltroper Innenstadt ist. Auf Grundlage dieser Darstellung und der innerörtlichen Lage ließe sich selbst für das Plangebiet auch die Festsetzung eines Mischgebietes mit entsprechend zulässigen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen entwickeln. Auch vor diesem Hintergrund stellt sich die vorliegende Planung mit ihrer grundsätzlich geringen Störwirkung insbesondere unter Berücksichtigung der nunmehr festgelegten Lärmschutzwand im Hinblick auf die umgebende Nachbarschaft nicht als unzumutbar dar.

Durch die geplante Lärmschutzwand werden zudem auch mögliche störende Lichtimmissionen durch Verkehrsbewegungen im Plangebiet auf die angrenzenden Gartenflächen wirksam unterbunden.

## 9 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Sollten 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 der Stadt Waltrop und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

## 10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Waltrop geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

## 11 Gutachten

- Pennekamp, A. (12.09.2018): Bericht zur Fledermauskartierung im Zusammenhang mit einer gepl. Bebauung auf dem Grundstück Hochstraße 105 in Waltrop im Zeitraum am 21./ 22. August. Waltrop.
- Pennekamp, A. (18.10.2018): Bericht zur Fledermauskartierung im Zusammenhang mit einer gepl. Bebauung auf dem Grundstück Hochstraße 105 in Waltrop im Zeitraum am 21./ 22. August. Nachtrag nach Planänderung Waltrop.
- Wenker & Gesing, 11.09.2018, Geruchstechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Nordring – Hochstraße“ in 45731 Waltrop,
- Wenker & Gesing, 11.09.2018, Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- „Nordring – Hochstraße“ in 45731 Waltrop
- Wenker & Gesing, 25.08.2021, Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Nordring – Hochstraße“ in 45731 Waltrop, - Anwohnerparken – Bericht Nr. 3903.1/02
- Geotechnisches Büro Dr. Paul Butenweg GmbH, 26.02.2019, Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 20 WE im Plangebiet Nordring – Hochstraße in Waltrop, Hydrogeologisches Gutachten zur Sickerfähigkeit des Untergrundes, Gutachten L-0203a, , Waltrop

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
Für die Stadt Waltrop  
Coesfeld, im August 2021

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Aufgestellt im November 2021

Stadt Waltrop, FB Stadtentwicklung – FG Stadtplanung

Der Rat der Stadt Waltrop hat diese Begründung in seiner Sitzung am 02. Dezember 2021 beschlossen.

Im Auftrag

gez.  
Andrea Suntrup  
(Fachgruppenleitung Stadtplanung)