

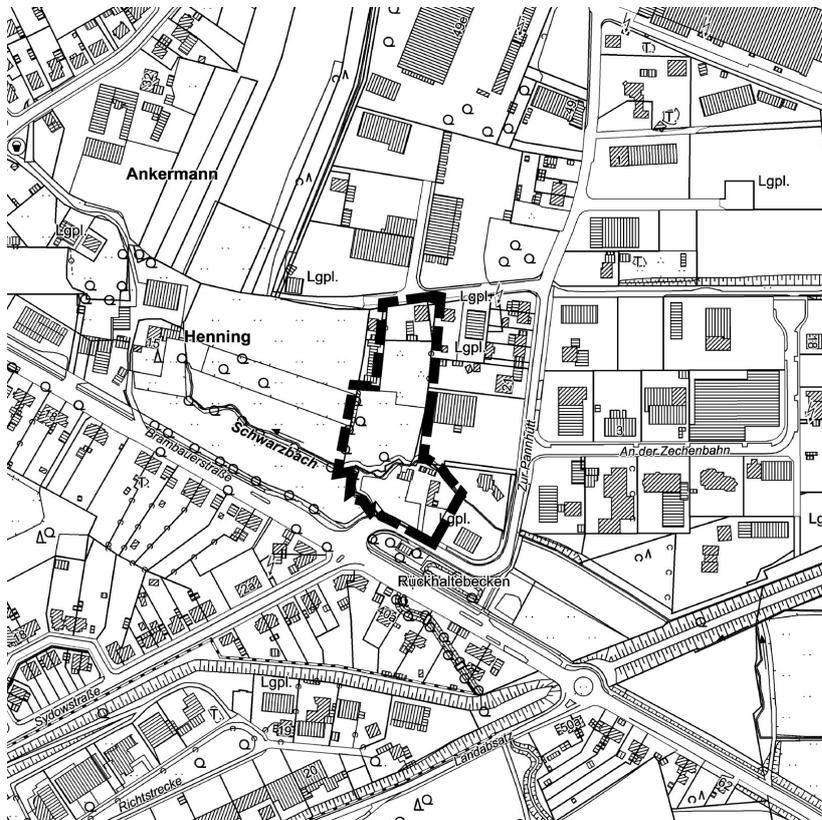
Bebauungsplan Nr. 97

„Böttcherstraße“

Begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Waltrop



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	Städtebauliche Konzeption	5
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1	Ausschluss sonstiger Nutzungen	7
3.1.2	Ausnahmsweise zulässige Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Grundflächen-, Geschossflächen und Baumassenzahl	8
3.2.2	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	8
3.3	Überbaubare Flächen	9
3.4	Bauweise	9
3.5	Fläche für Stellplätze und Garagen	9
4	Erschließung	9
4.1	Ruhender Verkehr	10
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
5	Natur und Landschaft / Freiraum	10
5.1	Grünkonzept	10
5.2	Eingriffsregelung	11
5.3	Biotop- und Artenschutz	12
5.4	Bodenschutz	13
5.5	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	14
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14
5.7	Forstliche Belange	14
6	Ver- und Entsorgung	14
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	16
8	Immissionsschutz	16
9	Denkmalschutz	16
10	Flächenbilanz	17
11	Gutachten	17

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Böttcherstraße“ gefasst.

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

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet befindet sich östlich der Waltroper Innenstadt im Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet „Zur Pannhütt“. Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die Böttcherstraße,
- im Osten durch gewerblich genutzte Grundstücke,
- im Süden durch die Straße „Zur Pannhütt“ sowie
- im Westen durch Gehölzstrukturen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 44, 127, 293, 300 und 301, Flur 28, Gemarkung Waltrop.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung ist der Antrag zweier angrenzend an das Plangebiet ansässiger Gewerbebetriebe ihre Betriebsflächen künftig in das Plangebiet hinein zu erweitern. Vorgesehen ist die Errichtung weiterer Lagerhallen und Lager- und Stellplatzflächen, die die Betriebe auf ihren bisherigen Betriebsflächen nicht realisieren können. Die Bereitstellung der gewerblich nutzbaren Flächen ist eine wesentliche Voraussetzung zur langfristigen Standortsicherung dieser Betriebe. Da eine Realisierung der Planungsvorstellungen auf Basis des derzeit gültigen Planungsrechts nicht möglich ist, sollen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen die weitere Entwicklung gewerblicher Bauflächen geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich nördlich der Brambauer Straße zwischen der Böttcherstraße im Norden und der Straße „Zur Pannhütt“ im Süden.

Das Plangebiet wird durch den Schwarzbach mit begleitenden Gehölzbeständen gequert.

Der südliche Teil des Plangebietes wird bereits gewerblich als Lagerfläche genutzt. Das dort befindliche Wohngebäude steht leer. Die derzeit bestehende Gebäudesubstanz soll mit Umsetzung der Planung

abgerissen werden. Der nördliche Teil des Plangebietes wurde vormals als Wohngrundstück genutzt. Auch das hier befindliche Wohngebäude ist zwischenzeitlich ohne Nutzung. Östlich des Plangebietes schließen sich die Flächen des Gewerbegebietes „Zur Pannhütt“ an. Südlich des Plangebietes verläuft die Brambauerstraße (L 511). Im Süden der Brambauerstraße schließen sich die Wohnbauflächen an der Sydowstraße an.

Der westliche Rand des Plangebietes wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein gewerblich genutztes Grundstück mit ergänzender Wohnnutzung gebildet. Im Übergang zu der landwirtschaftlichen Fläche befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Gehölzstreifen.

1.4 Planverfahren

Die Stadt Waltrop hat beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan 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).

Auf freiwilliger Basis wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand im Rahmen einer Online-Bürgerinformationsveranstaltung am 28. Juni 2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 30.06.2021 bis 15.07.2021 durchgeführt.

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 einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dar. Eine Freiraumfunktion für den Bereich des Plangebietes ist nicht dargestellt. Der im Entwurf vorliegende Regionalplan Ruhr legt den Planbereich ebenfalls als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ fest. Mit Schreiben vom 06.08.2020 hat der Regionalverband Ruhr als zuständige Regionalplanungsbehörde die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung bestätigt. Die Planung vollzieht sich in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen (Ziel 2.3 LEP NRW) und stellt eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung dar (Ziel 6.1-1 LEP NRW).

• **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop stellt das Plangebiet im nördlichen Teil als gewerbliche Baufläche und im südlichen Teil als Grünfläche dar. Im Bereich dieser Grünflächen verläuft der Schwarzbach, der im Flächennutzungsplan als Bachlauf dargestellt ist. Für den Bereich südlich des Schwarzbachs widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes damit der künftig beabsichtigten Plankonzeption. Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des Planverfahrens die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

• **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Östlich der Straße „Zur Pannhütt“ bestehen der Bebauungsplan Nr. 19 „Zur Pannhütt“ sowie der Bebauungsplan Nr. 49 „Ehemaliges Ziegeleigelände Hüning“ sowie der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 „Hof Grünwald“, die jeweils der planungsrechtlichen Sicherung von gewerblichen Bauflächen dienen.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine Fortentwicklung der gewerblichen Bauflächen in westlicher Richtung vor, um den angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Betrieben auf den in Teilen bereits genutzten Freiflächen die Möglichkeit einer dringend erforderlichen Betriebserweiterung einzuräumen. Im nördlichen Teil des Plangebietes

ist an der Böttcherstraße die Errichtung einer Lagerhalle als Fahrzeugunterstand für den östlich angrenzenden Betrieb vorgesehen, die bereits nach § 34 BauGB genehmigt wurde. Südlich davon ist geplant eine Stellplatzfläche zu errichten. Auf den Flächen südlich des Schwarzbaches ist neben der Errichtung einer Lagerhalle auch die Errichtung einer betriebsbezogenen Wohnnutzung nach den Regelungen des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die südlich verlaufende Straße „Zur Pannhütt“ sowie die nördlich angrenzend verlaufende Böttcherstraße.

Um den Immissionsschutz der südlich der Brambauerstraße gelegenen Wohnnutzungen zu sichern, erfolgt eine Einschränkung und Gliederung der Bauflächen nach der Abstandliste 2007 des Abstandserlass NRW*. Darüber hinaus wird der Ausschluss von Anlagen und Betrieben festgesetzt, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, da von diesen Anlagen und Betrieben besondere Gefahren in Bezug auf sog. „Störfälle“ (schwere Unfälle) ausgehen.

Der Schwarzbach, der mittig im Plangebiet verläuft wird mit den erforderlichen Uferrandstreifen in seinem Verlauf im Rahmen der Planung gesichert. Die insbesondere entlang des Schwarzbachs sowie am westlichen Rand des Plangebietes stockenden Gehölze werden dabei erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den privaten Flächen zurückgehalten ungedrosselt dem Schwarzbach zugeleitet werden.

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden im Sinne des oben dargestellten Planungsziels als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebe zu schaffen. Gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO werden die festgesetzten Bauflächen in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen eingeschränkt. Grundlage hierfür ist der so genannte Abstandserlass NRW (s.o.). Bezugspunkte für die Gliederung der Bauflächen nach der Art der baulichen Nutzung sind die nächstgelegenen Wohnnutzungen, die sich südlich der Brambauerstraße in einem Abstand von ca. 60 m zum Plangebiet befinden.

Innerhalb des Plangebietes werden daher Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII (Ifd. Nr. 1 - 221) der Abstandliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 199 - 221), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten

– z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen. Mit dieser Festsetzung wird dem Belang des vorbeugenden Immissionsschutzes auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen und gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die künftige Nutzung der Bauflächen gewahrt.

3.1.1 Ausschluss sonstiger Nutzungen

- Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BImSchG

Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden ergänzend zu der Einschränkung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW im Bebauungsplan Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

- Einzelhandelsbetriebe

Um die Bauflächen im Plangebiet entsprechend dem oben formulierten Planungsziel für die Nutzung durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorzuhalten, werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen werden können lediglich Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 qm, um damit den Betrieben die Möglichkeit einzuräumen ggf. selbst hergestellte Produkte oder Produkte, die im Zusammenhang mit der handwerklichen Tätigkeit stehen zu vertreiben.

3.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzung

Wie bereits erläutert, ist im Plangebiet die Errichtung von betriebsbezogenen Wohnnutzungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO vorgesehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, werden die § 8 (3) Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal nicht ausgeschlossen.

Die sonstigen ausnahmsweise gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) werden ausgeschlossen,

um die Bauflächen für die oben beschriebenen Betriebserweiterungen vorzuhalten.

Im Übrigen bestehen für die dort genannten Nutzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächen-, Geschossflächen und Baumassenzahl

Innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 0,8 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und der Baumassenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Baukörperhöhe das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 2,4 für die Geschossflächenzahl und 10,0 für die Baumassenzahl nicht möglich ist.

3.2.2 Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan verzichtet. An Stelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen orientieren sich an den konkret geplanten Vorhaben. Für den nördlichen Teil wird eine Baukörperhöhe von 67,50 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf das geplante Geländeniveau von 58,60 m ü. NHN entspricht dies einer Baukörperhöhe von 8,90 m.

Die südlich im Anschluss an das geplante Gebäude vorgesehene Stellplatzfläche soll im Sinne einer optimierten Nutzung der Flächen ebenfalls höhengleich mit der geplanten Halle auf 58,60 m ü. NHN (+/- 50 cm) angehoben werden. Aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes führt dies zu einer Anpassung der Geländetopographie von ca. 2 m bis 2,50 m, die mit einer Böschung gestaltet wird. Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, ist die Böschung mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zudem werden die am westlichen Rand des Plangebietes und entlang des Schwarzbaches stockenden Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Die Anpassung des Geländes ist erforderlich, um eine Befahrbarkeit für die dort abzustellenden Baufahrzeuge, die bei einem zu starken Gefälle nicht möglich ist, sicherzustellen.

Für den südlichen Teil des Plangebietes ist entsprechend der konkret geplanten Gebäude eine Gebäudehöhe von max. 67,00 m ü. NHN vorgesehen. Dies entspricht bezogen auf das Niveau der südlich

angrenzenden Straße „Zur Pannhütt“ (56,50 m ü. NHN) einer zulässigen Baukörperhöhe von ca. 10,5 m.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile um bis zu 5,00 m kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden mit einem gewissen Spielraum, um die geplanten Gebäude durch Baugrenzen festgesetzt. Für den südlichen Teilbereich werden die überbaubaren Flächen der geplanten Lagerhalle und des Betriebsleiterwohnhauses in einer Fläche zusammengefasst.

Die überbaubaren Flächen halten zu den Grundstücksgrenzen bzw. dem entlang des Schwarzbaches gesicherten Uferrandstreifen einen Mindestabstand von 3,00 m ein. Die im Plangebiet befindlichen Bestandsgebäude – insbesondere die außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen – werden im Vorfeld der Baumaßnahmen abgerissen und der Bauschutt fachgerecht entsorgt. Das im nördlichen Teil des Plangebietes ehemals vorhandene Gebäude wurde bereits abgerissen.

3.4 Bauweise

Um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten im Plangebiet zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbegebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.

3.5 Fläche für Stellplätze und Garagen

Im Süden des nördlichen Teilbereiches ist seitens des Grundstückseigentümers die Nutzung der Flächen als Stellplatzfläche bzw. als Fläche für Garagen geplant. Dementsprechend wird für diesen Bereich eine entsprechende Festsetzung getroffen. Aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes wird hier eine Anhebung des Grundstücks Niveaus erforderlich (s. Pkt. 3.2.2).

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Norden verlaufende Böttcherstraße sowie die im Süden verlaufende Straße „Zur Pannhütt“.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die entlang der Brambauerstraße und der Straße „Zur Pannhütt“ verlaufenden Fußwege.

4.1 Ruhender Verkehr

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Waltrop erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen bzw. entsprechend der Regelungen der Stellplatzablösesatzung der Stadt Waltrop abzulösen.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Brambauer Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich unmittelbar westlich und östlich des Einmündungsbereichs der Straße „Zur Pannhütt“.

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.

Der Schwarzbach mitsamt seiner Uferstrukturen wird als Wasserfläche gem. § 31 WHG bzw. als Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB in seinem Bestand gesichert. Mit der Festsetzung der Fläche für die Wasserwirtschaft in einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante werden die erforderlichen Uferrandstreifen zum Gewässer planungsrechtlich gesichert und von baulichen Nutzungen freigehalten.

Darüber hinaus werden die an den Schwarzbach beidseitig angrenzend bestehende Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert. Die hier vorhandenen Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Südlich des Schwarzbaches befinden sich die Gehölzstrukturen teilweise innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft.

Darüber hinaus werden die am westlichen Rand des Plangebietes stockenden Gehölze ebenfalls als „zu erhalten“ im Bebauungsplan festgesetzt, um die Eingrünung des Plangebietes in westlicher Richtung langfristig zu sichern. Ausweislich der Planurkunde ist sichergestellt, dass eine Versiegelung oder bauliche Nutzung von Flächen im Kronenbereich der Gehölze nicht erfolgt.

Um eine Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum zu gewährleisten, werden für den Bereich der Böschung, die sich aufgrund der Anhebung der Stellplatzflächen ergibt, sowie im Bereich der

sonstigen, baulich nicht genutzten Flächen detaillierte Begrünungsfestsetzungen getroffen:

- Der Böschungsbereich innerhalb der gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Fläche ist flächendeckend mit einer 2-reihigen Reihenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist als Feldgehölzstruktur mit einem Pflanzabstand bis 1,25 m versetzt und mit einem Saum in den Randbereichen zur Stellplatzfläche und zum Regenrückhaltebecken auszuführen. Die Pflanzqualität der anzupflanzenden Sträucher wird auf mindestens 2 x v., ohne Ballen, Höhe 60-100 cm festgelegt. Bei einem Ausfall von Strauchpflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit der festgesetzten Pflanzqualität aus der Erstpflanzung vorzunehmen.
- Die sonstigen gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind flächendeckend mit einer Reihenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist als mehrreihige Feldgehölzstruktur mit einem Pflanzabstand bis 1,25 m versetzt und mit einem Saum in den Randbereichen auszuführen. Pro angefangenen 50 m² ist jeweils 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind mittelkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung) und kleinkronige Laubbäume (Bäume 3. Ordnung) in einem gleichmäßigen Mischungsverhältnis zu verwenden. Die Pflanzqualität der anzupflanzenden Sträucher wird auf mindestens 2 x v., ohne Ballen, Höhe 60-100 cm festgelegt, die Pflanzqualität der anzupflanzenden Bäume auf mindestens Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, 4 x v.. Dabei sind Wildformen zu verwenden. Bei einem Ausfall von Gehölzstrukturen sind Ersatzpflanzungen mit der festgesetzten Pflanzqualität aus der Erstpflanzung vorzunehmen.

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.

In vorliegendem Fall wurden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen i.S. des § 44 (1) BNatSchG durch ein externes Fachgutachterbüro* geprüft. Im Ergebnis der im Februar und März 2020 durchgeführten Tagbegehungen zur Abschätzung des faunistischen Potentials wurde die in Nordrhein-Westfalen planungsrelevante Vogelart Feldsperling festgestellt. Der Bestand der Art wird gem. Gutachten auf ca. 3 Brutpaare geschätzt. Darüber hinaus können zudem Brutvorkommen von Bluthänfling und Star u.a. an den leerstehenden Gebäuden nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Mit Bezug auf die Fledermausfauna weisen die leerstehenden Gebäude ein Potential für Vorkommen von an Gebäude-gebundene Fledermausarten, z.B. Zwergfledermäuse auf. Höhlen und tiefe Spalten, die für an Gehölze gebundene Fledermausarten eine Bedeutung als Quartier aufweisen könnten, wurden seitens des Gutachters im Plangebiet hingegen nicht festgestellt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind nach fachgutachterlicher Einschätzung folgende Maßnahmen im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung einzuhalten:

- Zum Schutz von Feldsperling, Star und europäischen Vogelarten ist eine Bauzeitenregelung in Bezug auf Abbrucharbeiten erforderlich. Ein Abbruch der Gebäude ist daher i.d.R. nur zwischen dem 01.08 und dem 28./ 29.02 eines jeden Jahres möglich.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Zusammenhang mit der Entfernung von Gehölzen sind diese nur zwischen dem 01.10 und dem 28./ 29.02 des Folgejahres zu entfernen.
- Zum Schutz von an Gebäude gebundene Fledermausarten (hier: Zwergfledermaus) ist ein Abbruch nur unter Aufsicht und nach Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung möglich.
- Für Feldsperling, Star und Zwergfledermaus sind zudem vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten erforderlich.
- Diese umfassen im Vorfeld der Abbruch- und Rodungsmaßnahmen die fachgerechte Anbringung von

* 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.

* Ökoplanung münster (08.04.2020): Erweiterung des Gewerbegebietes Böttcherstraße in Waltrop. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP). Münster.

artspezifischen Nisthilfen im Radius von max. ca. 3 km. Details zur artspezifischen Nisthilfen, deren Anzahl sowie der fachgerechten Anbringung können dem Fachgutachten (s. Anhang) entnommen werden. Der Abbruch des im nördlichen Teil des Plangebietes ehemals vorhandenen Wohngebäudes ist bereits im Vorfeld zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durch den Eigentümer erfolgt. Ein Abrissantrag an die Stadt Waltrop war hierfür nicht erforderlich. Es sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und der zuständigen Behörde nachzuweisen.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die Lippeaue (DE-4209-302), ca. 2,5 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, Maßstab 1:120.000) wurde der Boden mit Ausnahme von Teilbereichen der Flurstücke 301 und 293 in seiner gesamten Schutzwürdigkeit nicht bewertet, da es sich um Siedlungsbereiche handelt. Die o.g. Flurstücke sind nach Angabe der Unteren Bodenschutzbehörde in einem Umfang von ca. 5.500 m² mit einem hohen Grad der Funktionserfüllung gekennzeichnet, wobei die den Schwarzbach begleitend festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft sowie die mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen zukünftig von einer Inanspruchnahme ausgeschlossen sind. Somit wird insbesondere der südliche Teilbereich des Flurstücks 301, der nach Angabe der Bodenschutzbehörde einen schutzwürdigen Boden aufweist durch die getroffenen Festsetzungen vor einer übermäßigen Inanspruchnahme/ Anschüttung geschützt.

Gleichwohl wird mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in das Schutzgut Boden planungsrechtlich vorbereitet. Vor dem Hintergrund des bestehenden dringenden Bedarfs der beiden ortsansässigen Betriebe und der notwendigen standortgebundenen Erweiterungen zur Bestandssicherung scheiden jedoch alternative Flächen im weiteren Umfeld aus. Darüber hinaus ist das Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung bereits durch Gebäude vorbelastet. Mit der vorliegenden Planung erfolgt daher die Inanspruchnahme von bisher baulich vorbelasteten Flächen, wodurch eine Neuinanspruchnahme z.B. im Außenbereich – mit denen ein Eingriff in das Schutzgut Boden in voraussichtlich größerem Maße verbunden wäre – vermieden bzw. verringert wird.

Im Süden des nördlichen Teilbereichs erfolgt z.T. eine Anhebung des bestehenden in südlicher Richtung abfallenden Geländeneiveaus, um

bezogen auf die Höhenlage der zu Erschließung dienenden Böttcherstraße ein einheitliches Höhenniveau auf den gewerblich genutzten Flächen zu erzeugen. Hieraus resultierend werden in diesem Bereich Auffüllungen erforderlich, die im Maximum ca. 2 m bis 2,5 m betragen können. Insbesondere der südliche Teilbereich des Flurstücks 301, der nach Angabe der Bodenschutzbehörde einen schutzwürdigen Boden aufweist wird durch die getroffenen Festsetzungen (Fläche für Wasserwirtschaft, Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu großen teilen vor einer Inanspruchnahme/ Anschüttung geschützt.

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 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der vorliegenden Planung ist keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB verbunden.

5.6 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 Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Durch den Erhalt der Gehölze im Plangebiet wird eine Beeinträchtigung in das Lokalklima weitgehend gemindert.

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

5.7 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.

• **Abwasserentsorgung**

Zu dem Bebauungsplan wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet*. Die Beseitigung des anfallenden Abwassers ist demnach im Trennsystem vorgesehen. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Kanalisationsanlagen. Das Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und gedrosselt in den Schwarzbach eingeleitet. Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist die Anordnung des Rückhaltebeckens zwischen den geplanten Stellplatzflächen und dem Schwarzbach vorgesehen. Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Anordnung des Rückhaltebeckens ebenfalls angrenzend an die im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für die Wasserwirtschaft“ geplant. Da es sich um private Rückhaltebecken handelt werden die notwendigen Flächen als „Fläche für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. . Das gesammelte Niederschlagswasser ist vor Einleitung in das Gewässer zu behandeln. Den Regenrückhaltebecken vorgeschaltet ist daher jeweils ein Lamellenklärer, über den das Niederschlagswasser entsprechend vorbehandelt wird, um eine Beeinträchtigung des Bachlaufs zu vermeiden. Eine Nutzung der insbesondere im nördlichen Bereich östlich des Plangebietes bereits vorhandenen Einleitstelle ist aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll möglich.

Die Einleitung des Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. Wasserhaushaltsgesetz, die im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beantragen ist.

Die Ergebnisse des Entwässerungsgutachtens wurden mit den Daten der Starkregengefahrenhinweiskarte abgeglichen. Die Starkregenkarte zeigt bei seltenen Ereignissen einen Wasserstand von ca. 56,10 m ü.NHN (Höhen von 56,20 sind hochwasserfrei), bei extremen Ereignissen von ca. 56,50 m ü.NHN. Geplante Nutzungen werden davon im Norden nicht erreicht. Im Uferbereich wird durch das geplante Rückhaltebecken zusätzliches Stauvolumen durch den Freibord der Anlage geschaffen, das bei Hochwasser geflutet werden kann, das kompensiert das Volumen, das durch den Parkplatz verdrängt wird. Die geplanten Nutzungen im Norden sind alle hochwasserfrei.

Im Süden bestehen auf Basis des Bebauungsplanes bisher keine Planungshöhen für das künftige Geländenniveau. Allerdings liegt die Grundstückszufahrt derzeit bei etwa 56,55 m ü.NN, auch hier kann damit eine Oberkante Fertig Fußboden (OKFF) von mindestens 56,8 m ü.NN realisiert werden, womit die Hinweise der Starkregenkarte aufgegriffen werden

* UPlan GmbH (12.09.2021):
Entwässerungskonzept für den
Bebauungsplan Nr. 97
»Böttcherstraße« in Waltrop-
Brockenscheidt. Dortmund.

- **Abfallentsorgung**

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

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Informationen über das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Nach den vorliegenden Informationen war der nördliche Teil des Plangebietes im 2. Weltkrieg von Bombardierungen betroffen. Im Übrigen Plangebiet ist dagegen keine Kampfmittelbeeinflussung zu erkennen. Für das Plangebiet werden daher folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen:

Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind im Bereich der Bombardierung unter Berücksichtigung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift (TVV) zu sondieren. Grundsätzlich gilt bei der Durchführung von Bauvorhaben im Plangebiet, dass die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist, wenn der Erdaushub oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

8 Immissionsschutz

Als wesentliche Maßnahme zur Sicherung des Immissionsschutzes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Anlagen und Betriebe auf Grundlage des Abstandserlass NRW. Aufgrund der geringen Abstände zu den südlich der Brambauerstraße gelegenen Wohnnutzungen erfolgt für das Plangebiet der Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse I – VII (Nr. 1-221). Der abschließende Nachweis des Immissionsschutzes erfolgt im konkreten Ansiedlungsfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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, Sentru-
per Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Be-
treten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologi-
sche 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 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,01 ha	–	100 %
davon:			
– Gewerbegebiet	0,90 ha	–	89,37%
– Wasserfläche	0,01 ha	–	0,79 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,10 ha	–	9,85 %

11 Gutachten

- Ökoplanung münster (08.04.2020): Erweiterung des
Gewerbegebietes Böttcherstraße in Waltrop.
Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP). Münster.
- UPlan GmbH (12.09.2021): Entwässerungskonzept für den
Bebauungsplan Nr. 97 »Böttcherstraße« in Waltrop-
Brockenscheidt. Dortmund.

Bearbeitet für die Stadt Waltrop
Coesfeld, im März 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld