



Fachbereich: Stadtentwicklung

Datum: 25.05.2022

**Sitzungsvorlage Nr.**

**2020-2025/0478**

**Bezugsnummer:**

**Beratung und Beschlussfassung im**

**Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft am 09.06.2022**

**öffentlich**

**Rat am 23.06.2022**

**öffentlich**

**Betreff:**

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 94 "Bahnhofstraße" der Stadt Waltrop

**Beschlussvorschlag:**

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Bahnhofstraße“ wird beschlossen.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist einzuleiten.

Der Aufstellungsbereich wird wie in Anlage 1 dieser Sitzungsvorlage dargestellt umgrenzt.

Sichtvermerk/Datum:

Andreas Scheiba  
Dezernent

Marcel Mittelbach  
Bürgermeister

## Sachverhalt:

Die Firma Langendorf hat den Projektentwickler Bonava (Düsseldorf) beauftragt, für die Nachnutzung ihres Betriebsgeländes nach einer künftigen Verlagerung des Betriebsstandortes Langendorf ein Entwicklungskonzept für die Fläche an der Bahnhofstraße zu erarbeiten. Diese Entwicklung soll eigenwirtschaftlich durch Bonava geschehen, welche zur Erstellung der Planunterlagen das Planungsbüro post welters + partner mbB aus Dortmund beauftragt hat.

Die Grundidee der Nachnutzung ist – abgeleitet aus dem Bedarf und der Umgebungsbebauung – ein innerstädtisches Wohngebiet. Bei dem städtebaulichen Konzept wird Wert auf einen Mix aus Einfamilien- und Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie mehrgeschossigen Wohngebäuden gelegt. Entsprechend dem erarbeiteten Rahmenplan sind etwa 150 Wohneinheiten geplant. Öffentlich geförderter Wohnungsbau wird dabei Berücksichtigung bei zwei Mehrfamilienhäusern finden. Es gilt außerdem zu beachten, dass die Planung Nutzungskonflikte zu der angrenzenden Bestandsbebauung vermeidet, beispielsweise im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung. Das Plangebiet soll demnach lediglich über die Bahnhofstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Die Entwässerung der Fläche wird in enger Abstimmung mit dem Ver- und Entsorgungsbetrieb der Stadt Waltrop geplant werden. Da sich kein Vorfluter in der Umgebung befindet, ist die Ableitung des Abwassers im Mischsystem vorgesehen.

Bei der Entwicklung der Fläche gilt es außerdem das Plangebiet vor dem durch die angrenzende Bahnlinie verursachten Lärm zu schützen. Dazu ist im Bebauungsplan eine 4 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt und auf Grundlage der bisherigen Planungen eine fachgutachterliche Einschätzung zur Lärmausbreitung erfolgt, dessen Ergebnisse in der Begründung des Vorentwurfs beschrieben sind.

Der Vorentwurf, der als **Anlage 2** beigefügt ist, wird in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 09.06.2022 präsentiert und durch das Planungsbüro erläutert.

Nach Voranschreiten der Planung, aufbauend auf dem im Juni 2021 beschlossenen Rahmenplan, wird nun ein verbindlicher Bebauungsplan erarbeitet. Da es sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung zu Wohnzwecken handelt und bislang keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

**Anlagen:**  Anlage 1 - Aufstellungsbereich Bebauungsplan Nr. 94 „Bahnhofstraße“  
 Anlage 2 - Vorentwurf Städtebauliches Konzept „Bahnhofstraße“  
 Anlage 3 - Vorentwurf der Begründung

### Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen  Mittel stehen zur Verfügung  
 keine haushaltsmäßige Berührung  Mittel stehen nicht zur Verfügung

### Bemerkungen:

Sitzungsvorlage-Nr. | 2020-2025/0478

\_\_\_\_\_  
Stadtkämmerer

### Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes:

gesehen	1	2	3	Datum / Sichtvermerk:
vorgeprüft	4	5	6	
geprüft	7	8	9	

### Erläuterung:

1=Bericht, 2=Anordnung, 3-, 4=stichprobenweise Nachrechnung, 5=Nachrechnung, 6=Baukontrolle, 7-, 8-, 9-

### Bemerkungen:

Sitzungsvorlage-Nr. **2020-2025/0478**