

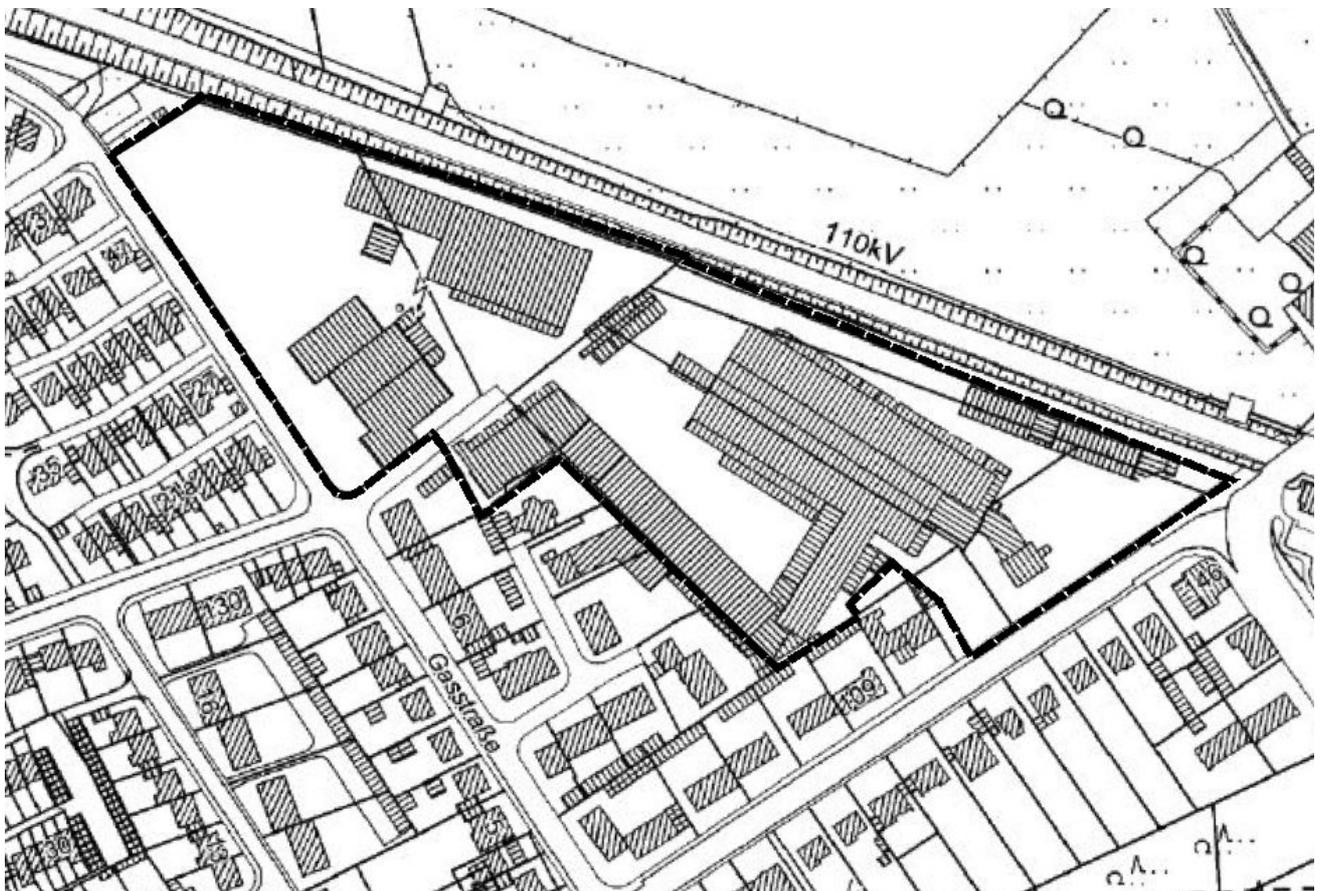
**Bebauungsplan
Nr. 94
(Vorentwurf)**

»Bahnhofstraße«

Begründung

Stadt Waltrop

20.09.2022



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	5
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungs-bereich	5
1.2	Rechtsgrundlagen.....	6
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	6
1.4	Derzeitige Situation.....	7
1.5	Planverfahren	8
1.6	Planungsrechtliche Vorgaben.....	8
1.7	Handlungskonzept Wohnen.....	10
2	Städtebauliche Konzeption.....	11
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.1	Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit	14
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	15
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	16
3.4	Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen	17
3.5	Soziale Wohnraumförderung.....	18
3.6	Verkehrsflächen	19
3.7	Ver- und Entsorgung	20
3.8	Grünflächen	20
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	20
3.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
3.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	21
3.12	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.....	21
4	Erschließung	25
4.1	Ruhender Verkehr	25
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	26

5	Natur und Landschaft / Freiraum	27
5.1	Eingriffsregelung	27
5.2	Biotop- und Artenschutz	28
5.3	NATURA 2000.....	28
5.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel.....	28
6	Ver- und Entsorgung	29
7	Kampfmittelvorkommen	30
8	Immissionsschutz	31
9	Denkmalschutz	32
10	Bodenschutz	33
11	Telekommunikation	34
12	Bergbau	35
13	Umweltbelange	36
13.1	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	36
13.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	38
13.3	Fläche.....	39
13.4	Boden.....	39
13.5	Wasser	40
13.6	Klima und Luft	41
13.7	Orts- und Landschaftsbild	43
13.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	45
13.9	Natura2000-Gebiete	45
13.10	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	46
13.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	47
13.12	Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	47
13.13	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
14	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	49
15	Flächenbilanz	49
16	Gutachten	49
16.1	Artenschutzvorprüfung.....	49
16.2	Boden.....	50

16.3	Entwässerung	52
16.4	Verkehrsgutachten	52
16.5	Schallgutachten	53
16.6	Erschütterungen	53
17	Literaturverzeichnis.....	54

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 »Bahnhofstraße« gefasst. Dieser dient im Sinne einer bedarfsgerechten Nachnutzung dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung eines derzeit gewerblich genutzten Grundstücks nordwestlich der Bahnhofstraße zu schaffen.

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Waltrop, unmittelbar südlich der Bahntrasse und nordwestlich der Bahnhofstraße. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 56, 79, 100, 118, 178, 179, 180, 182 und 197 vollständig sowie T.a. Flurstück 130 der Flur 22, Gemarkung Waltrop sowie die Flurstücke 936 und 978 und T.a. 1351 der Flur 23, Gemarkung Waltrop. Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:



Abbildung 1: räumlicher Geltungsbereich

1.2 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
- **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

Ein ca. 4,5 ha großes, bislang gewerblich genutztes Gelände nördöstlich der Innenstadt von Waltrop wird im Zuge der Unternehmensverlagerung der Firma Langendorf GmbH aufgegeben. Die Fläche steht somit zeitnah für eine Nachnutzung bereit und soll wohnbaulich entwickelt werden. Ziel der Planung ist eine adäquate Nachnutzung für das Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung. Hier soll in Zukunft ein qualitätsvolles neues Wohngebiet mit ca. 160 Wohneinheiten durch die Bonava Wohnbau GmbH realisiert werden.

Geplant ist eine aufgelockerte Wohnbebauung bestehend aus Doppelhäusern, Einfamilienhäusern sowie einer Reihenhausbebauung entlang der Bahntrasse. In Teilbereichen sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Anbindung des Plangebiets soll im Wesentlichen über die Bahnhofstraße im Osten erfolgen.

Der nordwestliche Teil des in Rede stehenden Plangebiets liegt derzeit im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 008 »Im Berg«, der überwiegend ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festsetzt. Zudem ist eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Für den südöstlichen Teil des Plangebiets besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Da unter Bezugnahme auf das bestehende Planungsrecht eine Realisierung der geplanten Wohnbebauung nicht möglich ist, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 »Bahnhofstraße« die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes, entsprechend des beschriebenen Planungsziels, geschaffen werden.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird heute gewerblich durch die Langendorf GmbH genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich Lager- und Fahrzeughallen sowie Verwaltungsgebäude. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt der vollständige Rückbau der vorhandenen Gebäude.

Die Höhenentwicklung fällt von Westen mit ca. 62 m nach Osten auf ca. 55 m ab.

Das bauliche Umfeld ist von ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern mit Satteldach sowie dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten mit Satteldach geprägt. Im Osten befindet sich mit dem Moselbachpark eine große innerstädtische Grünanlage. Nördlich der Bahntrasse erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. An diese schließt sich der Datteln-Hamm-Kanal an.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Gasstraße im Süden und über die Bahnhofstraße im Osten an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Innenstadt Waltrop ist etwa 1 Kilometer entfernt und damit fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über die Buslinie 285 mit den Haltestellen »Nordring« an der Gasstraße und »Gasstraße« an der Bahnhofstraße gesichert.

In rd. 900 m Entfernung zum Vorhabenstandort befinden sich die Kardinal-von-Galen Gemeinschaftsgrundschule sowie die Volkshochschule. Die nächstgelegenen Betreuungseinrichtungen sind die AWO-Kindertageseinrichtung und der Kindergarten St. Marien, rd. 600 m südöstlich des Plangebiets.

Verschiedene Einrichtungen der Nahversorgung sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorzufinden, beispielsweise ein Vollsortimenter (Edeka) südwestlich des Moselbachparks und ein Discounter (Netto) an der Dortmunder Straße in rd. 950 m Entfernung. Das

Stadtzentrum, mit zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, liegt rd. 1,1 km südwestlich des Plangebiets.

1.5 Planverfahren

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Waltrop. Aufgrund der Größe von ca. 4,5 ha und einer möglichen Grundfläche von weniger als 20.000 m² erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 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 begründet. 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 Öffentlichkeits- 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. Auch § 4c 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.

Aufgrund der direkten Nähe zum bestehenden Wohngebiet wird von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte abgesehen und diese dennoch durchgeführt.

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

Der gültige Regionalplan, Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münsterland – Teilabschnitt Emscher Lippe, stellt für das Plangebiet »Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)« dar.

Der Bebauungsplan sieht eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung vor. Das Planvorhaben stimmt demnach nicht mit den Vorgaben der Regionalplanung überein.

Der Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitet zurzeit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr. Der Regionalplan Ruhr löst perspektivisch die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster sowie den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab.

Am 06.07.2018 hat die Verbandsversammlung des RVR den Erarbeitungsbeschluss gefasst. Mit der formellen Einleitung des Verfahrens sind die Ziele des Regionalplans Ruhr als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Entwurf des Regionalplanes Ruhr ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit stimmt das Planvorhaben zukünftig mit den Vorgaben der Regionalplanung überein.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop stellt für den Vorhabenstandort überwiegend »Gewerbliche Bauflächen« dar. Ein schmaler Streifen nordöstlich der Gasstraße ist als »Wohnbaufläche« dargestellt sowie ein weiterer schmaler Bereich an der südwestlichen Plangebietsgrenze als »Gemischte Baufläche«. Der Bebauungsplan mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen ist daher aufgrund der überwiegend dargestellten gewerblichen Bauflächen gem. § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß den Vorgaben des Verfahrens nach § 13a BauGB.

- **Bebauungsplan**

Der nordwestliche Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 94 »Bahnhofstraße« ist Bestandteil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 008 »Im Berg« aus dem Jahre 1979, dessen zweite Änderung im Jahr 1994 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan trifft für den Bereich des Plangebietes überwiegend die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und maximal zwei zulässigen Vollgeschossen. Zudem wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Im Weiteren wird im nördlichen Bereich eine Versorgungsfläche für Gas festgesetzt, die an eine Erdgasleitung angeschlossen ist, welche südlich parallel zur Bahnlinie verläuft. Im Weiteren wird an der östlichen Grenze

des Flurstücks 936 eine 4,0 m breite, private Grünfläche festgesetzt sowie an der südwestlichen Flurstücksgrenze eine Stellplatzanlage. Die westliche Grenze des Flurstücks 936, mit Ausnahme der Stellplatzanlage, ist zudem als Fläche für bauliche Anlagen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen i.S.d. Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist eine Realisierung der geplanten Wohnbebauung nicht möglich.

Künftig überlagert der Bebauungsplan Nr. 94 »Bahnhofstraße« in Teilen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 008 »Im Berg«. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 008 »Im Berg« durch den Bebauungsplan Nr. 94 »Bahnhofstraße« ersetzt.

1.7 Handlungskonzept Wohnen

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Waltrop wurde 2017 aufgestellt und soll als Orientierungsrahmen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung in Waltrop dienen. Es gibt in quantitativer und qualitativer Hinsicht Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik vor und zeigt Handlungsbedarfe auf.

In Waltrop herrscht grundsätzlich eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, welche das Wohnungsangebot übersteigt. Eine Wohnungsbedarfsprognose hat gezeigt, dass bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an 710 bis 1240 Wohneinheiten vorliegt (vgl. inWIS 2017: 103). Dabei werden sowohl verschiedene Gebäudetypologien von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, als auch Preisklassen nachgefragt. Dementsprechend sollen verschiedene Zielgruppen am Wohnungsmarkt angesprochen werden (vgl. inWIS 2017: 108).

Ein Schwerpunkt liegt zudem auf dem Bau öffentlich geförderter Wohnungen, eine stärkere Positionierung des Themas der Sozialen Wohnraumversorgung ist eindeutig von Relevanz (vgl. inWIS 2017: 114).

Die Zielsetzung des Bebauungsplans zur Schaffung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, auch als förderfähige Gebäude, trägt somit zur Deckung der im Handlungskonzept Wohnen beschriebenen Bedarfe bei.

2 Städtebauliche Konzeption

Das beabsichtigte städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung des Plangebiets in zwei Wohncluster vor, die durch zwei Ringstraßen erschlossen werden. In der Mitte des Plangebiets befindet sich ein Quartiersplatz als zentraler Treffpunkt und Kommunikationsort für die zukünftige Bewohnerschaft des neuen Wohnquartiers sowie eine großzügige Spielplatzanlage.



Abbildung 2: Städtebaulicher Vorentwurf (Stand September 2022)

Bebauungskonzept

Den baulichen Auftakt an der Bahnhofstraße bilden vier Mehrfamilienhäuser (zwei- bis dreigeschossig) mit ca. 45 Wohneinheiten. Im Süden des Quartiers an der Gasstraße sind Doppelhäuser mit Satteldächern in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Bebauung im Inneren des Quartiers besteht schwerpunktmäßig aus zweigeschossigen Doppelhäusern mit Staffelgeschoss und zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Die Gartenflächen der Gebäude werden zur optimalen Besonnung und Belichtung vorwiegend nach Süden und Westen ausgerichtet. An der Bahnlinie im Norden des Plangebiets ist eine zwei- bis dreigeschossige Schallschutzbebauung in Form von Reihenhäusern mit Südgärten vorgesehen. Insgesamt sind im Plangebiet 8 Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 bis 520 m², 64 Doppelhaushälften mit einer Grundstücksgröße von ca. 200 bis 400 m², 39 Reihenhäuser mit einer Grundstücksgröße von ca. 200 bis 300 m² und vier Mehrfamilienhäuser mit ca. 45 Wohneinheiten geplant. Das neue Wohnquartier an der Bahnhofstraße hält somit zukünftig ca. 156 Wohneinheiten für unterschiedliche Wohnansprüche vor.

Nutzergruppen

Das neue Quartier soll in Zukunft Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen bieten. Die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser bieten ein optimales Angebot für junge Familien. In den Mehrfamilienhäusern im Auftaktbereich des Quartiers können Wohnungen für Singles, Paare, junge Familien oder auch Senioren entstehen. Um der im »Handlungskonzept Wohnen« der Stadt Waltrop beschriebenen Nachfrage nach Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen gerecht zu werden, sollen die Wohneinheiten des Geschosswohnungsbaus entlang der Bahnhofstraße in WA 6 förderfähig errichtet werden.

Freiraumkonzept

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und als Treffpunkt sowie Kommunikationsort für die zukünftige Bewohnerschaft wird im Zentrum des Quartiers ein ca. 250 m² großer Quartiersplatz mit Sport- und Verweilmöglichkeiten angelegt. Direkt nördlich des Quartiersplatzes ist eine großzügige, begrünte ca. 320 m² große Spielplatzanlage vorgesehen. Eine weitere Spiel- und Sportanlage ist im Nordwesten des Gebietes mit einer Größe von etwa 350 m² geplant. Die Spielanlagen sind dabei als multifunktionale Plätze zu sehen, die neben Spiel und Sport auch nach dem Schwammstadt-Prinzip der Versickerung und zur Vermeidung von Hitzeinseln dienen.

Zur Begrünung des öffentlichen Raums und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sind in den Straßenräumen eingegrünte Stellplatzanlagen sowie Baumpflanzungen geplant. Auch die Flächen zwischen Lärmschutzwand und öffentlichen Parkplätzen werden begrünt.

Energieversorgung und Klimaschutz

Zur Unterstützung der Bestrebungen einer klimafreundlicheren Stadtentwicklung soll das Quartier über eine nachhaltige Energieversorgung verfügen. Daher ist der Aufbau einer Nahwärmeversorgung geplant. Die neuen Gebäude sollen im KfW-55-Standard errichtet werden. Zusätzlich ist eine extensive Begrünung der Dachflächen der Garagen vorgesehen. Durch die gegenüber dem bisherigen Stand des Geländes entstehende Entsiegelung des Areals und die zukünftige Begrünung, wird ein zusätzlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung geleistet.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Begründung:

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung sowie der Lage des Plangebietes mit den daran angrenzenden Siedlungsstrukturen werden im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, durch die Errichtung der geplanten Wohnhäuser eine überschaubare Nachbarschaft zu bilden, die 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.

Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Ziel der Festsetzung dieser Ausschlüsse ist einerseits die Sicherstellung einer hohen Wohnumfeldqualität. Die Entwicklung der in diesem Bebauungsplan unzulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wäre städtebaulich im Sinne einer hohen Wohnumfeldqualität nicht verträglich. Durch die Einschränkungen soll die im Plangebiet zur Verfügung stehende Fläche in erster Linie der anvisierten Wohnnutzung vorbehalten sein. Andererseits soll durch die Einschränkungen auch eine verstärkte Verkehrsbelastung im Plangebiet, über das übliche Maß einer Wohnnutzung hinaus, vermieden werden.

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 mittels der maximal zulässigen Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sowie durch die Festlegung einer Gebäudeoberkante (GOK) als Maximalmaß in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 unter Bezugnahme auf den festgesetzten unteren Bezugspunkt (BZP) festgelegt.

Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche des Daches oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.

Als Gebäudeoberkante gilt bei Gebäuden mit Flachdächern 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.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Ausbauhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage ist durch Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln (*Festsetzung erfolgt in Entwurfsfassung des Bebauungsplanes*).

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für die Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt. Im Weiteren wird für die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 eine maximale Gebäudeoberkante von 10,5 m und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 eine maximale Gebäudeoberkante von 13,5 m festgesetzt.

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

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist 0,3 m über dem unteren Bezugspunkt auszuführen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 des Bebauungsplans wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, für WA 4, WA 5 und WA 6 eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung.

Begründung:

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudeoberkanten erfolgt mit

dem Ziel, die Bebauung im Plangebiet gemäß dem anvisierten städtebaulichen Konzept zu entwickeln.

Die Festsetzung auf zwei Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 entspricht der angestrebten Gebäudetypologie und trägt somit zum Erreichen des städtebaulichen Konzeptes bei. Durch die Festsetzung wird eine einheitliche Ausnutzung der Baufelder mit ähnlichen Baukörpern ermöglicht. Darüber hinaus orientiert sich die Ausgestaltung an der südöstlich angrenzenden Bebauung des Umfeldes, welches vornehmlich zwei Vollgeschosse aufweist. Somit wird sichergestellt, dass sich das neue Wohngebiet in das Umfeld einfügt.

Die zwei- bis dreigeschossige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ergibt sich aus schalltechnischen Gründen durch die angrenzende Bahntrasse.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 weisen davon abweichende Geschossigkeiten auf. Um die Bahnhofstraße einerseits städtebaulich zu fassen und andererseits einen qualitätsvollen und prägnanten Quartierseingang sicherzustellen, weisen die Gebäude mindestens zwei bis maximal drei Geschosse auf.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 (mit Ausnahme von WA 3) mit 0,4 festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß §§ 16 und 17 BauNVO für Hauptgebäude einschließlich Terrassen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Mittelhäuser (d.h. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand) handelt.

Die zulässige Grundfläche für Baugrundstücke von Mittelhäusern (d.h. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand) darf in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 durch die Grundfläche von Garagen, offenen Kleingaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zur GRZ von 0,65 überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 erfolgt unter Bezugnahme auf den für allgemeine Wohngebiete empfohlenen Orientierungswert in der Baunutzungsverordnung. Damit wird ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter und unbebauter Fläche gewährleistet. Da das Parken der Hauptnutzung des Wohnens dient, werden die Flächen der Gemeinschaftsanlagen anteilig zur Grundflächenzahl des jeweiligen Grundstückes hinzugerechnet. Mit Verweis auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und

deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Zukünftig ist eine Parzellierung der Hausgruppen in Einzelgrundstücke vorgesehen. Dabei wird voraussichtlich die GRZ von 0,4 auf einigen Einzelgrundstücken geringfügig überschritten. Da jedoch die Hausgruppen in der Summe auf den Grundstücken die GRZ von 0,4 einhalten, ist die Überschreitung der GRZ auf einzelnen mittleren Einzelgrundstücken als verträglich einzustufen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Glashäuser, Wintergärten und Terrassenüberdachungen können die festgesetzten Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 um bis zu 2,0 m überschreiten (§31 (1) BauGB). Dies gilt nicht im Bereich der Vorgartenflächen und der zur öffentlichen Erschließung zugewandten Gebäudeseite. Erforderliche Abstandsflächen sind einzuhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Hauseingänge zulässig, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird.

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept widerspiegeln und gleichzeitig einen gewissen individuellen Spielraum bei der Grundrissgestaltung belässt. Hierdurch soll auch die Vermarktbarkeit der Grundstücke verbessert und eine zeitnahe Realisierung der Planung unterstützt werden.

Die überbaubaren Flächen sind als durchgehende Streifen konzipiert, in denen die Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen ermöglicht wird. Die Bautiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird aus dem städtebaulichen Entwurf des Vorhabenträgers abgeleitet und beträgt überwiegend 14 m. Darüber hinaus gibt es an der von der Erschließung abgewandten Gebäudeseite eine Überschreitungsmöglichkeit für Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Ziel ist die Schaffung attraktiver Außenwohnbereiche.

Dabei wird im Plangebiet nur so viel überbaubare Grundstücksfläche wie erforderlich ausgewiesen, um möglichst viele Flächenanteile im Sinne des Klimaschutzes frei von Versiegelung zu halten. 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.

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5 und WA 6 gilt eine offene Bauweise.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 gilt eine abweichende Bauweise.

Für die abweichende Bauweise gilt, dass Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Zulässig sind ausschließlich Hausgruppen mit mindestens 5 Einheiten, deren Länge insgesamt mehr als 50 m betragen darf.

Begründung:

Mit dem Ziel, die aufgelockerte Struktur der Bestandsbebauung im Umfeld auch im in Rede stehenden Plangebiet zu berücksichtigen und aufzugreifen, wird eine offene Bauweise festgesetzt, die sich im Einzelnen durch Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sowie in Teilen ohne weitere Spezifizierung ausprägt. Zusammen spiegeln die unterschiedlichen Gebäudetypologien das angestrebte städtebauliche Konzept wider und stellen sicher, dass eine möglichst offene Wohnbebauung und ein durchgrüntes Wohnquartier entsteht, das sich zudem harmonisch in dessen Umfeld einfügt. Die Hausgruppen in WA 4 dienen zudem als Lärmschutz für die dahinter liegende Bebauung. Hier wird dementsprechend eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Hausgruppen errichtet werden sollen, deren Länge über 50 m betragen darf und die mindestens aus fünf Einheiten bestehen. Durch die verschiedenen Bebauungstypologien wird im Weiteren unterschiedlichen Wohnraumsprüchen Rechnung getragen.

3.4 Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, offene Kleingaragen und Garagen in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Stellplätze, offene Kleingaragen und Garagen innerhalb des Bauwuchs errichtet werden.

Garagen und offene Kleingaragen, die sich im Bauwuch der Hauptgebäude befinden, müssen, gemessen von der Frontseite der Garage bzw. der offenen Kleingarage, einen Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist pro Wohneinheit eine unabhängig nutzbare Garage, offene Kleingaragen oder Stellplatz pro Baugrundstück nachzuweisen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Gemeinschaftsgaragen (sowie offene Kleingaragen und Stellplätze) innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Unter Bezugnahme auf das angestrebte städtebauliche Konzept ist das 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.

Es wird sichergestellt, dass je Wohneinheit ein unabhängig nutzbarer Stellplatz errichtet wird. Insgesamt wird durch einen Mindestabstand von 5,0 m von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche je ein vorgelagerter Stellplatz im Bauwisch ermöglicht. Die zugehörigen Stellplätze und Garagen der Einfamilienhäuser sind dabei nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Stellplätze der Reihenhäuser werden teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen. Die Stellplätze der Geschossbauten werden gebündelt auf Sammelstellplatzanlagen vorgehalten (vgl. Kapitel 4.1). Insgesamt wird im Plangebiet ein Stellplatzschlüssel von 1,5 umgesetzt, im WA 6 wird für den öffentlich geförderten Wohnraum ein geringerer Stellplatzschlüssel von 1,0 angesetzt.

Die Ausgestaltung der Freiflächen der Mehrfamilienhäuser erfolgt zur Entwurfsfassung.

3.5 Soziale Wohnraumförderung

Im WA 6 sind die Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind einzuhalten.

Begründung:

In den Mehrfamilienhäusern entlang der Bahnhofstraße wird sozialer Wohnungsbau ermöglicht. So werden unterschiedliche Zielgruppen angesprochen und eine soziale Durchmischung im Plangebiet angestrebt.

3.6 Verkehrsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden in Teilen öffentliche Verkehrsflächen (Gasstraße/Bahnhofstraße), eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »verkehrsberuhigter Bereich« sowie eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« festgesetzt. An der Planstraße D wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

In der Planstraße A sind mindestens 40 öffentliche Parkplätze vorzuhalten, in der Planstraße B sind mindestens 9 öffentliche Parkplätze vorzuhalten und in der Planstraße C sind mindestens 15 öffentliche Parkplätze vorzuhalten. Entlang der Planstraße D sind mindestens 10 öffentliche Parkplätze vorzuhalten.

Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen mit Zweckbestimmung »Verkehrsrün« sind flächendeckend mit heimischen, standortgerechten und klimaresilienten Sträuchern, Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen, sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Da es sich um ein durch Wohnbebauung geprägtes Gebiet handelt, soll die Aufenthaltsfunktion des Straßenraumes in den Fokus gestellt werden. Somit wird die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »verkehrsberuhigter Bereich« festgesetzt. Die Planstraße A soll in den nächsten Planungsphasen mit weiteren Maßnahmen der Verkehrsberuhigung gestaltet werden. Im zentralen Bereich entsteht zudem ein Quartiersplatz, welcher als Raum für Veranstaltungen und zum Verweilen dienen soll.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG erfolgt über die Zufahrtsstraße 1. Die bestehende Erschließung über die Gasstraße soll als Notüberlauf und für den Rad- und Fußverkehr genutzt werden. Daher wird die Ein- und Ausfahrt für Pkw ausgeschlossen.

Die insgesamt 114 geplanten öffentlichen Parkplätze in der Verkehrsfläche dienen dazu, dem Besucherverkehr Abstellmöglichkeiten vorzuhalten und damit eine übersichtliche und geordnete Verkehrssituation zu gewährleisten. Durch die differenzierte Festsetzung wird eine ausgewogene Verteilung im Plangebiet sichergestellt.

Darüber hinaus dient der Fuß- und Radweg einer fußläufigen Anbindung zur Gasstraße. Er verläuft von der Planstraße A aus am Spielplatz und an der westlichen Plangebietsgrenze entlang. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Gasstraße und Bahnhofstraße werden in Teilen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um eine notwendige Umgestaltung vorzunehmen.

Zur Gestaltung und ökologischen Aufwertung sollen die Flächen

zwischen den öffentlichen Parkplätzen und der Lärmschutzwand mit heimischen, standortgerechten und klimaresilienten Sträuchern, Stauden oder Bodendeckern bepflanzt werden. Zudem sind Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße vorgesehen, von denen in der Planzeichnung abgebildeten geplanten Baumstandorten darf im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden.

3.7 Ver- und Entsorgung

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

Zur Schmutzwasserentwässerung ist der Anschluss des Plangebietes an die bestehende Kanalisation in der Bahnhofstraße und der Gasstraße vorgesehen.

3.8 Grünflächen

In den zeichnerisch festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Spielplatz« sind Spielplätze zulässig.

Begründung:

Mit Bezug auf die Spielplatzsatzung der Stadt Waltrop sind im neuen Wohnquartier an der Bahnhofstraße auch Spielplatzflächen vorzuhalten. Die multifunktionalen Spielplätze sind für den lokalen Bedarf vorgesehen und sollen den zukünftigen Anwohnern und Besuchern des Quartiers als Spiel und Sportfläche aber auch zur Versickerung und Vermeidung von Hitzeinseln dienen. Mit über 300 m² stellt der Spielplatz zwischen Planstraße B und Planstraße D den größten Spielplatz im Umfeld dar.

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

Garagen-Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen können z.B. für Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Photovoltaik bzw. Solarthermie zugelassen werden.

Begründung:

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des lokalen Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung für die Flachdächer von Garagen festgesetzt. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in dem Gebiet vermindert. Neben den

ökologischen Vorteilen bringt eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile mit, so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (Schutzfunktion).

3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie etwaig der zur Wartung und Instandhaltung der Lärmschutzwand beauftragten Fachfirmen zu belasten.

Begründung:

Zur Wartung und Instandhaltung der Lärmschutzwand im nördlichen Plangebiet sowie der angrenzenden Ferngastrasse außerhalb des Plangebietes wird ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der beauftragten Fachfirmen festgesetzt.

3.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form der Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m umzusetzen. Die Schallschutzwand ist entlang der Bahntrasse einseitig, entlang der Bahnhofstraße beidseitig zu bepflanzen.

Begründung:

Bedingt durch die nördlich angrenzende Bahntrasse sind Maßnahmen des aktiven Schallschutzes erforderlich. Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich die Notwendigkeit der Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m entlang der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze. Die Schallschutzwand hat somit eine Länge von knapp 500 m und führt im Osten circa 30 m, im Norden circa 455 m und im Westen circa 10 m an der jeweiligen Plangebietsgrenze entlang.

3.12 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration der geplanten 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 qualitativvolles, 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.

Dächer

Die zulässige Dachform der Hauptkörper im WA 1 ist das Satteldach mit einer Neigung von 30° - 45°. Für untergeordnete Baukörper, Garagen, Anbauten, offene Kleingaragen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und hellgrau bis schwarz zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung oder begrünte Dächer) verwendet werden. In den WA 2 bis WA 6 ist die zulässige Dachform das Flachdach mit einer Neigung bis zu 5°. Bei gering geneigten Dächern sind Blechabdeckungen / Zinkdächer und andere Materialien in den Farben rot bis rotbraun sowie hellgrau bis anthrazit auch für die Hauptdächer zulässig.

Begründung:

Die festgesetzten Dachformen entsprechen denen des städtebaulichen Konzepts zu Grunde gelegten Dachformen und werden daher planungsrechtlich abgesichert. Hintergrund der Ausführung von geneigten Dächern nördlich der Gasstraße sind die südwestlich angrenzenden Wohnbebauungen, die überwiegend durch Satteldächer ausgeprägt sind. Die Dachneigungen resultieren ebenfalls aus der umgebenden Wohnbebauung, um ein einheitliches und qualitativvolles Siedlungsbild zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden ebenfalls Material und Farbgebung der Dächer festgesetzt. Die überwiegende Bebauung des Vorhabenstandortes wird mit Flachdächern und Staffelgeschoss ausgeführt. Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung für die Flachdächer von Garagen festgesetzt. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in dem Gebiet vermindert. Neben den ökologischen Vorteilen bringt eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile mit, so verlängert sie die Lebensdauer von

Dächern (Schutzfunktion).

Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial für die Außenwände ist Sicht-/Verblendmauerwerk (glatte oder gebürstete Oberfläche, unglasiert ggf. weiß geschlämmt) in weißen oder hellen bzw. in Naturtönen (z.B. beige), Holz (natur, weiß, gedeckte Farben lasiert oder gestrichen) sowie weißer oder heller bzw. in Naturtönen (z.B. beige) gehaltener Putz zulässig.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 5 und WA 6 ist auch rot bis rotbuntes sowie hellgraues bis anthrazitfarbenes Sicht-/ Verblendmauerwerk zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind in Bezug auf das Material dem Hauptgebäude anzupassen oder in hellen Farben und gedeckten Tönen auszuführen. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Baustoffimitaten. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.

Das konkrete Farbspektrum wird zum Entwurf ergänzt.

Begründung:

Ziel dieser gestalterischen Festsetzung ist die Schaffung eines harmonischen Gesamtbildes des Quartiers. Zudem soll durch die Verwendung verbindlicher und einheitlicher Materialien die Ausbildung einer Quartiersidentität begünstigt werden.

Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses oder Reihenhäuser einer Hausgruppe sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/- 3° Toleranz) und Dachfarbe jeweils gleich auszuführen.

Begründung:

In den gestalterischen Grundaussagen sollen Doppelhaushälften und Reihenhäuser eine Einheit bilden. Es ist jedoch explizit ein Mix hinsichtlich der Fassadenmaterialität gewünscht, um die Reihenhäuser optisch aufzulockern. Diese dürfen sich in Materialität und Farbgebung unterscheiden, sollen aber in einer Farbgruppe (weiß, hell, beige) ausgeführt werden.

Vorgärten

Die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche dürfen maximal zu 60 % für befestigte Flächen wie Zuwegungen, Hauseingänge oder Stellplatzflächen versiegelt werden. Die unversiegelten Vorgartenflächen sind zu begrünen. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Als nicht begrünt im Sinne dieser Festsetzung gelten insbesondere solche Flächen, die als Steingärten, bzw. flächige Aufschüttungen oder Auffüllungen mit Sand, Split, Kies, Steinen oder vergleichbaren, nicht organischen Materialien ausgefüllt werden. Nicht zulässig sind demnach Steingärten, Steinbeete sowie Vergleichbares. Die Anschüttung mit Erde und Mutterboden ist zulässig.

Begründung:

Die Vorgaben zur Gestaltung von Vorgärten entsprechen dem städtebaulichen Wunsch, straßenzugewandte Flächen zu begrünen und ein optisch aufgelockertes Quartier zu schaffen. Versiegelte Flächen sollen möglichst geringgehalten werden, zugleich sollen auch bei den kleineren Doppelhausgrundstücken die erforderlichen Erschließungs- und Aufstellflächen für z. B. Abfallbehälter sichergestellt werden. Durch die Begrenzung der Versiegelung auf einen konkreten Flächenanteil wird für eine hohe Wohnumfeldqualität gesorgt. Zudem leisten diese einen Beitrag zum Klima- und Artenschutz. Im Gegenteil zu sogenannten Stein- und Schottergärten haben begrünte Flächen zudem positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima, beispielsweise wird Regenwasser gespeichert und die Aufheizung der Luft vermindert.

Einfriedungen

Die Abgrenzung zwischen privatem Vorgarten und öffentlicher Verkehrsfläche darf in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen nur in Form von Rasenkantsteinen oder Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,0 m erfolgen. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Straßenkrone - gemessen an der Außenwand straßenseitig, mittig vor dem jeweiligen geplanten Gebäude.

Als Einfriedungen der anderen Seiten der Baugrundstücke sind offene und begrünte Zäune und/oder Hecken/Schnitthecken zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können größere Zaunhöhen zugelassen werden, soweit dies bei der Haltung von Hunden nachweislich erforderlich ist.

Bei Doppelhäusern sind zwischen den Terrassen im Gartenbereich massive Abtrennungen bis 4,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig, die die rückwärtigen Baugrenzen maximal 3,0 m über das Baufenster hinaus überschreiten dürfen.

Begründung:

Einfriedungsmaßnahmen werden im Hinblick auf die Ausgestaltung und Höhe je nach Lage auf dem Grundstück (Vorgartenbereich oder übrige Grundstücksränder) differenziert geregelt. Dies ermöglicht den beabsichtigten offenen Charakter des Quartiers in Bezug auf die öffentlich einsehbaren Grundstücksteile und trägt zu einer optischen

Durchgrünung des Wohngebiets sowie zum Klimaschutz bei, gewährleistet zugleich Gestaltungsspielraum für die übrigen Grundstücksseiten zu Nachbargrundstücken. Insbesondere in den rückwärtigen Gartenbereichen soll damit auch eine Trennung zwischen den Terrassen der Doppelhaushälften ermöglicht werden, um private Außenwohnbereiche sicherzustellen.

4 Erschließung

Die Hapterschließung für den Fahrverkehr erfolgt über die Bahnhofstraße im Osten. Von hier aus wird eine 7,5 Meter breite geschwungene Straße in das Quartier geführt, die sich an einem Platzraum, der durch einen Laubbaum gefasst wird, in zwei Erschließungsstraßen aufteilt. Die derzeitige Zufahrt an der Gasstraße mit 6 m Breite, wird als Notüberlauf sowie für den Fuß- und Radverkehr genutzt.

Zur inneren Erschließung des Gebiets werden zwei Erschließungsringe geplant. Die südlichen Planstraßen B und C werden mit einem Querschnitt von 8 m angelegt und wechselseitig mit Baumscheiben und Längsparkplätzen für Besucher gegliedert. Alle weiteren Straßen werden mit einem Querschnitt von 6 m angelegt. Sämtliche Erschließungsstraßen sollen im Mischprinzip als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgeführt werden. Insbesondere die Planstraße A wird in den weiteren Planungsphasen mit zusätzlichen Maßnahmen der Verkehrsberuhigung gestaltet werden.

Im Westen des Quartiers wird eine ca. 3 Meter breite Fuß- und Radwegeverbindung zur Gasstraße angelegt. Die Gehwege entlang der Gasstraße und der Bahnhofstraße sind zum Teil Bestandteil des Plangebiets, um eine notwendige Umgestaltung der Gehwege und Straßen durchzuführen.

4.1 Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird jeder Wohneinheit ein unabhängig nutzbarer privater Stellplatz in Form einer Garage zugeordnet. Außerdem wird bei den Doppel- und Einfamilienhäusern ein zusätzlicher Stellplatz der Garage vorgelagert. Für die Mehrfamilienhäuser sind Stellplätze auf gemeinsamen Sammelstellplatzanlagen entlang des nördlichen Plangebietsrands an der dortigen Schallschutzwand geplant. Die privaten Stellplätze der Reihenhausbebauung im Norden befinden sich in nördlich der Planstraße A angeordneten Garagen. Insgesamt wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 umgesetzt, dabei ist zu berücksichtigen, dass bei öffentlich gefördertem Wohnraum jedoch ein geringerer Stellplatzschlüssel von 1,0 angesetzt wird.

Der Großteil der öffentlichen Parkplätze wird ebenfalls nördlich der Planstraße A zwischen den privaten Garagen untergebracht.

Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich straßenbegleitend längs angeordnet in der Planstraße B sowie in der Planstraße C. Innerhalb der Planstraße B liegen im Weiteren drei öffentliche Parkplätze in dem ausgeweiteten Straßenraum nördlich der Einfamilienhäuser vor. Zudem sind im nordwestlichen Bereich des Vorhabenstandortes weitere öffentliche Parkplätze angedacht, die sich am Übergang der Planstraße C zur Planstraße A, zwischen der nordwestlichsten Hausgruppe und den Doppelhaushälften befinden. Es sind 114 öffentliche Parkplätze vorgesehen, hinzu kommen 7 öffentliche Parkplätze im Bestand an der Bahnhofstraße. Insgesamt entspricht dies einem Stellplatzschlüssel von 0,75.

Außerhalb, nordwestlich des Plangebietes, ist zusätzlich ein Parkplatz fußläufig zu erreichen. Somit wird ein guter Ausgleich verschiedener Nutzungsvorstellungen erreicht.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Mit der Buslinie 285 besteht eine direkte Anbindung des Vorhabenstandorts an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südwestlich angrenzend an die Doppelhaushälften an der Gasstraße. Dort verkehrt an der Bushaltestelle »Nordring« die Buslinie 285 und erschließt das nordöstliche Stadtgebiet von Waltrop. Sie verkehrt zwischen »Am Moselbach« und »Gasstraße« alle 60 Minuten montags bis freitags zwischen 06:00 Uhr und 18:00 Uhr, samstags zwischen 08:00 Uhr und 18:00 Uhr sowie sonntags zwischen 10:00 Uhr und 18:00 Uhr.

Im Weiteren befinden sich die Haltestellen »Gasstraße« an der Bahnhofstraße, südöstlich des Plangebietes, sowie »Waltrop Bf«, östlich des Plangebiets, in rd. 100 m Entfernung. Dort verkehrt ebenfalls die Buslinie 285 mit den bereits aufgeführten Zeiten und Taktungen. Durch diese Buslinie ist das Plangebiet an das städtische Netz des ÖPNV angeschlossen.

Der ehemalige Bahnhof von Waltrop befindet sich direkt östlich anschließend an das Plangebiet. 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. 6,0 km südlich gelegenen Dortmund-Mengede sowie im rd. 9,0 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).

Auf dem städtischen Flurstück Nr. 80 ist in Verbindung mit dem Grundstück der Deutschen Bahn theoretisch ein Bahnhaltepunkt möglich. So könnte das nahe der Schienen gelegene Plangebiet optimal an den ÖPNV angebunden werden.

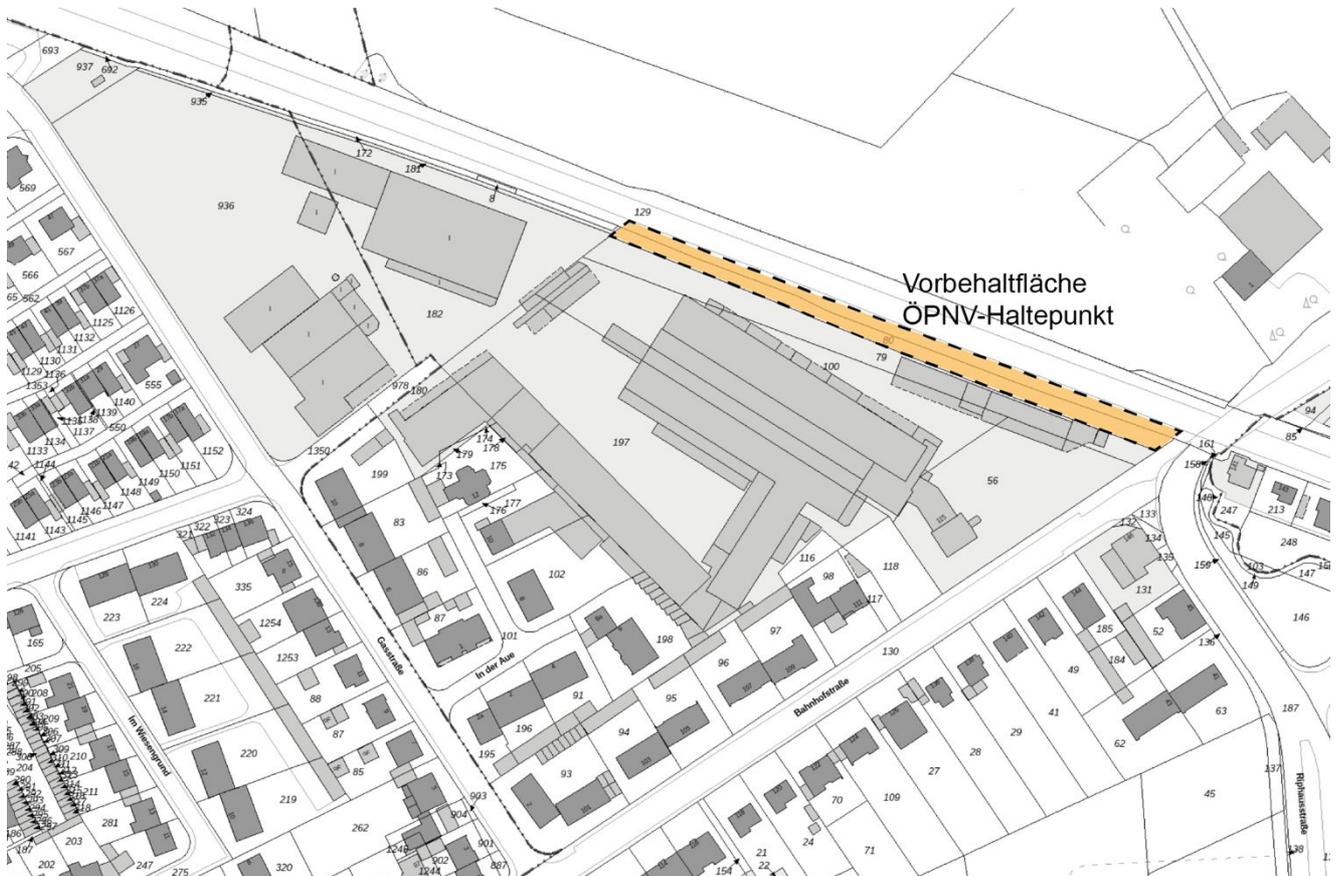


Abbildung 3: möglicher Bahnhofpunkt

5 Natur und Landschaft / Freiraum

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

5.1 Eingriffsregelung

Der gesamte Vorhabenstandort weist derzeit durch seine gewerbliche Nutzung eine versiegelte Fläche auf. Entsprechend dem Vorhaben soll dem Plangebiet nunmehr eine wohnbauliche Nachnutzung zugeführt werden, was mit einer Entsiegelung der Gartenflächen einhergeht. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 m² 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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 »Bahnhofstraße« wurde durch das Büro grünplan eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (vgl. Kapitel 16.1). Ziel dessen war es, die vom Vorhaben und dessen Umsetzung ausgehenden Auswirkungen auf den Artenschutz zu ermitteln und zu bewerten. Dabei sind insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Bundes-Naturschutzgesetz zu wahren und bei einem Auslösen der Tatbestände entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die Artenschutzprüfung trifft dabei Aussagen im Hinblick auf die gesetzlich geschützten, sogenannten planungsrelevanten Arten, aber auch auf die sogenannten Allerweltsarten (an die Nähe zum Menschen angepasste Arten). Die Artengruppen umfassen dabei Vögel, Fledermäuse, Amphibien / Reptilien sowie Pflanzen und Insekten.

Im Hinblick auf das in Rede stehende Planvorhaben kann ein negativer Einfluss auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, artenschutzrechtlichen Konflikte werden insofern nicht ausgelöst.

5.3 NATURA 2000

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet ist die Lippeaue (DE-4209-302), die sich rund 3,5 km nordöstlich des Plangebietes befindet. Nachteilige Auswirkungen durch die Planaufstellung können auf Grund der Entfernung und der Art des geplanten Vorhabens ausgeschlossen werden.

5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Planvorhaben zielt auf die Nachnutzung einer bislang gewerblich genutzten Fläche im Waltrop Stadtgebiet ab. Neben der Flächennachnutzung kann daher auch auf Teile vorhandener Infrastruktur (z. B. Erschließung und Ver-/Entsorgung) zurückgegriffen werden. Für neu anzulegende Infrastrukturen können Synergieeffekte der umliegenden Strukturen genutzt werden. Das Planvorhaben ist zudem auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB (»Bodenschutzklausel«) und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll.

Durch die geplante Nachnutzung und Entsiegelung kann eine

Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

6 Ver- und Entsorgung

- Gas-, Strom- und Wasserversorgung

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

- Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers muss der Kanalisation zugeführt werden. Es erfolgt ein Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz der n/n.

- Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch den Ver- und Entsorgungsbetrieb der Stadt Waltrop AöR (V+E).

7 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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die in Rede stehende Planung 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 Boden organoleptische 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

Innerhalb der Erschließungsfläche sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mit den örtlichen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

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 nicht behindert wird.

12 Bergbau

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

13 Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Unter Bezugnahme auf § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Die Berücksichtigung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt daher im Rahmen dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94 »Bahnhofstraße«.

13.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Das Schutzgut Mensch umfasst die Bevölkerung und ihre Gesundheit sowohl im städtischen Kontext als auch in deren unbebautem Umfeld. Wesentliche betroffene Raumfunktionen des Schutzgutes Mensch sind die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten. Vor dem Hintergrund gesunder Verhältnisse für die Bevölkerung sind der Zustand und die Auswirkungen der Planung auf die Wohnbereiche und das Wohnumfeld zu bewerten. Hierbei spielen Schall- und sonstige Emissionen eine wesentliche Rolle. Daneben sind die Nutz- und Erlebbarkeit der Flächen für Freizeit- und Erholungszwecke im Rahmen der Schutzgutbewertung zu untersuchen. Hierbei steht neben der Nutzbarkeit von Angeboten für Freizeit- und Erholungszwecke, die Zugänglichkeit von Flächen auch im weiteren Planungsraum im Vordergrund der Schutzgutbewertung.

Schutzgutbetrachtung

Der Vorhabenstandort wird derzeit gewerblich genutzt, der gesamte Vorhabenstandort weist daher versiegelte Fläche auf und hat keine Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitfunktion der Bevölkerung. Bereiche mit besonderer Aufenthaltsqualität, beispielsweise der Moselbachpark, sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Lärmkarten des „Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz“ (MULNV) des Landes NRW stellen im Planungsbereich keine Vorbelastungen durch Verkehrslärm dar. Als nächstgelegene Immissionsquelle wird die Berliner Straße aufgeführt, weitere Daten liegen nicht vor. Auch für die Schienenwege liegen keine Berechnungen des Eisenbahn-Bundesamtes vor.

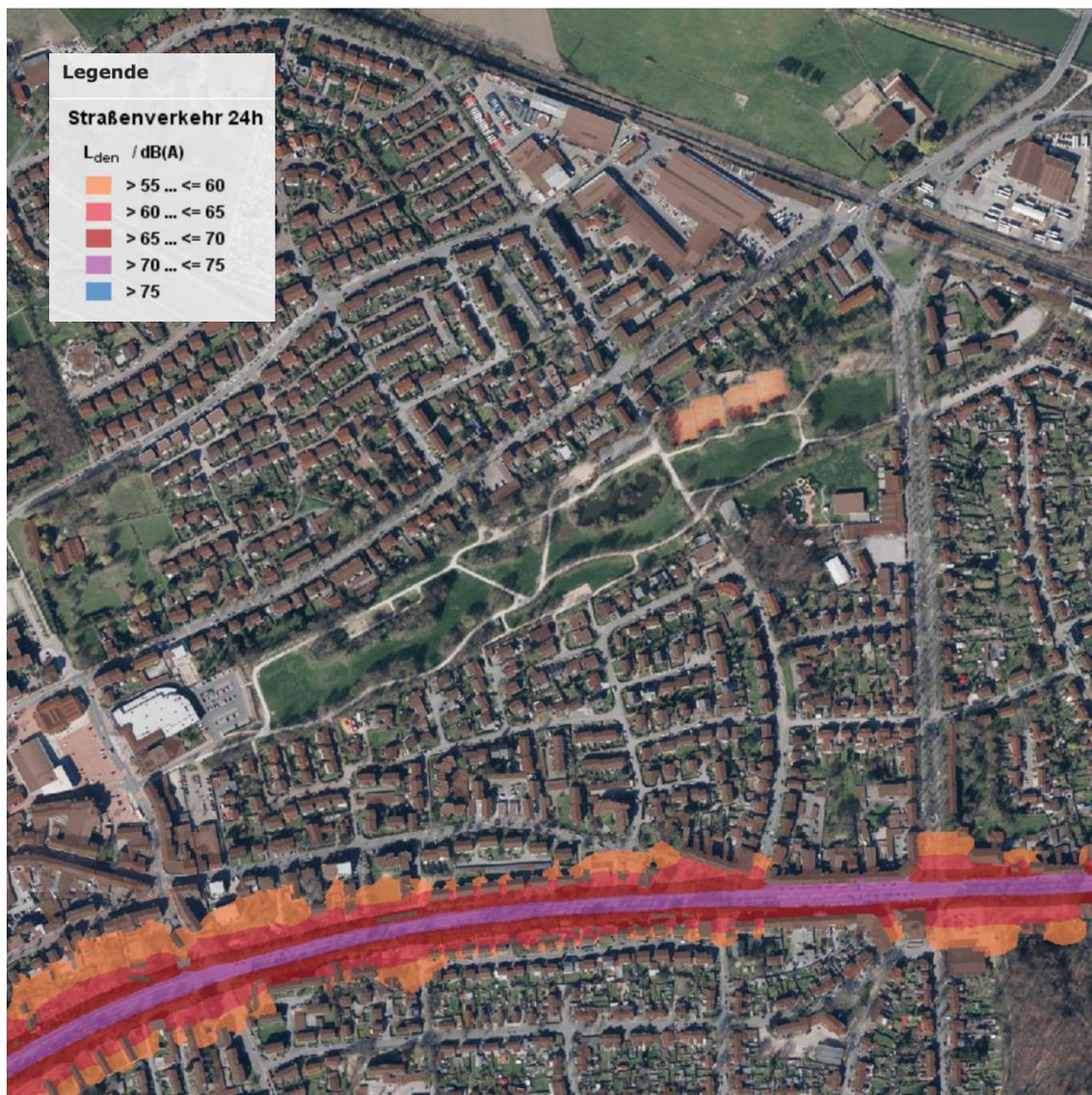


Abbildung 4: Lärmeinwirkungen Straßenverkehr 24h / Quelle: MULNV 2017

Im Zuge der Planumsetzung wird im Plangebiet eine bauliche Entwicklung in Form eines Wohngebiets realisiert. Hinsichtlich der Gesundheit der Bevölkerung wird das Wohngebiet als aufgelockerter und begrünter Wohnstandort ausgebildet, sodass eine hohe Wohnumfeldqualität forciert wird.

Aussagen zu den planungsbedingten Auswirkungen durch Verkehr und Schall werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Insgesamt hat das in Rede stehende Vorhaben nach Planumsetzung einen hohen positiven Einfluss auf das Schutzzut.

13.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt beinhaltet den Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und den Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen. Ein besonderes Augenmerk des Schutzgutes liegt auf:

- der Lebensraumfunktion der Biotoptypen,
- der Habitatfunktion für Tiere und deren Entwicklung und
- der Biotopvernetzungsfunktion.

Als Schutzgutfunktionen mit besonderer Sensibilität sind Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten (nationale Schutzkategorie), die streng geschützten Arten (national) inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten (europäisch) sowie die heimischen oder eingebürgerten europäischen Vogelarten (europäisch) in die Abwägung einzustellen.

Schutzgutbetrachtung

Im Hinblick auf das Schutzgut hat der Vorhabenstandort im Bestand kaum Bedeutung, da es sich dabei um eine nahezu vollversiegelte, gewerblich genutzte Fläche handelt. Am westlichen und südlichen Rand im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung finden sich einige Baumgruppen und -reihen aus Pyramiden-Pappeln, Birken und Nadelgehölzen (v. a. Fichten). Im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße 115 findet sich eine Baumgruppe aus Birken und Pyramiden-Pappeln. An der Bahnhofstraße besteht eine prägende Allee aus älteren Linden. Die Bahnstrecke im Norden des Plangebiets liegt im Einschnitt, auf den Böschungen befindet sich ein Gehölzstreifen mit älteren Robinien (außerhalb des Plangebiets).

Insgesamt weist der Vorhabenstandort einen geringen Grünflächenanteil auf. Mit der Planumsetzung wird dieser durch private Gärten und Gemeinschaftsflächen sowie Baumpflanzungen erhöht.

Aufgrund der Lage und der bestehenden Nutzung ist vornehmlich mit einem Auftreten von typischen Fledermaus- und Vogelarten sowie störungsunempfindlichen und angepassten Arten zu rechnen. Grundsätzlich ist jedoch aufgrund der potenziellen Nischenquartiere im Fasadens- bzw. Dachbereich ein Auftreten gebäudenutzender Fledermausarten möglich. Vor Beginn der Abrissarbeiten ist eine Prüfung der Gebäude durch einen Gutachter erforderlich. Unter Beachtung von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Insgesamt hat das Vorhaben positive Auswirkungen auf das Schutzgut.

13.3 Fläche

Durch die Änderung des Baugesetzbuches vom 13.05.2017 wird in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB der vormals in der Praxis häufig unter das Schutzgut Boden subsumierte Belang Fläche als eigenständiges Schutzgut definiert. Danach sollen nunmehr die Auswirkungen öffentlicher und privater Projekte auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, einer gesonderten Betrachtung unterzogen werden. Die Relevanz dieses Belanges ergibt sich aus der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung und der dort formulierten Begrenzung der laufenden Flächeninanspruchnahme auf 30 ha pro Tag.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Schutzgutbetrachtung zielt auf die genannten Belange ab und grenzt sich damit gegenüber dem Schutzgut Boden deutlich ab.

Schutzgutbetrachtung

Die bislang am Planstandort ansässige Firma Langendorf GmbH wird einen Standortwechsel vollziehen, sodass sich die bisher gewerblich genutzte Fläche im Sinne einer Nachnutzung für eine ergänzende Wohnbebauung innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Waltrop anbietet. Auch eine Nachnutzung der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung kann in Teilen stattfinden. Durch diese Maßnahme kann eine Flächeninanspruchnahme für eine Bebauung an anderer Stelle vermieden werden. Mit Planumsetzung kommt es zudem zu einer geringeren Versiegelung. Somit hat das Vorhaben insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut zur Folge.

13.4 Boden

Das Schutzgut Boden besitzt diverse Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichen Funktionen des Bodens sind nach MKUNLV 2012:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Flora und Fauna (Biotopotenzial);
- Abbau und Umbau von Stoffen, einschließlich des Abbaus von Schadstoffen (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften);
- Speicherung und Filterung von Wasser (Grundwasserschutzfunktion sowie Speicher- und Reglerfunktion);
- Standort für die wirtschaftliche Nutzung, für Siedlung, Verkehr

und Freizeit;

- Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft, für Gartenbau und Rohstoffgewinnung (Ertragspotenzial);
- Grundlage der menschlichen Kulturentwicklung, aus denen auch historische Vorgänge ablesbar sind (Archiv der Natur- und Kulturgeschichte).

Diese Funktionen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und als natürliche Bodenfunktionen zu schützen. Im Rahmen der Untersuchung von Wechselwirkungen besitzt der Boden als vermittelndes Medium besondere Bedeutung: Hinsichtlich des Standortpotenzials für natürliche Pflanzengesellschaften sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen, hinsichtlich der Wasserfunktionen sind die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser näher zu beurteilen. Die Archivfunktion spielt zudem hinsichtlich der Schutzgutbewertung der Kultur- und sonstigen Sachgüter eine zentrale Rolle.

Schutzgutbetrachtung

Die Oberfläche im Plangebiet besteht weitestgehend aus versiegelten oder verdichteten Flächen, die aufgrund der gewerblichen Nutzung entstanden sind. Es sind Auffüllungen mit unterschiedlichen Mächtigkeiten und Beimengungen (Ziegelbruch, Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kohle, Schwarzdecke) vorzufinden. Darunter stehen quartäre Sedimente an, die als schluffiger Feinsand oder feinsandiger Schluff ausgebildet sind. Stellenweise wurde auch ein zersetzter Torf bzw. ein mittelsandiger Feinsand ermittelt. Da der Großteil des Planungsbereiches im Bestand versiegelt ist, trägt das Plangebiet nur in geringem Umfang zur Erfüllung der oben genannten Schutzgutfunktionen bei, zudem ist der natürliche Boden durch diverse Auffüllungen stark verändert. Im Bereich der Lackierhalle wurde örtlich begrenzt ein erhöhter Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen, bei einer wohnbaulichen Nutzung sollte der kontaminierte Boden entfernt werden. Somit kann in Verbindung mit Entsiegelung eine Entfernung von Altlasten umgesetzt und in Teilen wieder eine Schutzgutfunktion aufgenommen werden. Das Vorhaben hat somit positive Auswirkungen auf das Schutzgut.

13.5 Wasser

Das Schutzgut Wasser erfüllt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Unterschieden wird im Rahmen der Beschreibung der Funktionen in die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Wesentliche Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer. Darüber hinaus sind Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete und damit verbundene Maßnahmen der Hochwasser-

vorbeugung und des Hochwasserschutzes näher zu untersuchen. Bei den Gewässern sind die folgenden Funktionen zu benennen:

- Gewässerökologische Funktionen,
- Vorfluterfunktionen und
- Nutzungsfunktionen.

Die Schutzwürdigkeit des Schutzgutes ergibt sich durch seine Bedeutung für Menschen, Tiere und Pflanzen als Lebensgrundlage. Die Reinhaltung des Wassers besitzt somit eine besonders hohe Bedeutung im Rahmen der Bewertung. Das Grundwasser ist hinsichtlich der Grundwasserneubildung und der potenziellen Verschmutzung zu untersuchen, die in Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden beurteilt werden müssen. Hierbei übernehmen der Grundwasserflurabstand und die hydraulischen Fähigkeiten des Bodens wesentliche Vorbedingungen, für die Eintragung von Stoffen in die Wasserkreisläufe. Die Puffer- und Speicherfähigkeit des Bodens spielen zudem bei der Hochwasservorsorge bzw. dem Hochwasserschutz eine zentrale Rolle.

Schutzgutbetrachtung

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch Fließgewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Datteln-Hamm-Kanal, ca. 200 m nördlich, stehendes Gewässer befindet sich im nahegelegenen Moselbachpark.

Das Plangebiet gehört zum 42,15 km² großen Grundwasserkörper »Münsterländer Oberkreide / Lippe / Dortmund«, die Durchlässigkeit der Oberkreideschichten wird dabei als gering eingestuft (vgl. Fachinformationssystem ELWAS). Grundwasser steht im Plangebiet in Tiefen zwischen 1,75 m und 2,56 m unter Geländeoberkante an.

13.6 Klima und Luft

Als Schutzziele für die Schutzgüter Klima und Luft sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten zu nennen. Das Bestandsklima sowie die lokalklimatische Regenerations- und Austauschfunktion sollen erhalten bleiben. Zu berücksichtigen sind:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion und Frischluftproduktion sowie
- die Wärmeregulationsfunktion.

Die Schutzwürdigkeit des Schutzgutes Klima und Luft ergibt sich durch seine Bedeutung für Menschen, Tiere und Pflanzen als Lebensgrundlage. Die Reinhaltung der Luft besitzt aufgrund ihres ständigen Austausches und ihrer chemisch-physikalischen Eigenschaften insbesondere überregionale, nationale und internationale Bedeutung. Die mit einer

Belastung einhergehenden Auswirkungen großräumiger Verunreinigungen werden jedoch auch lokal wirksam. Eine hohe Empfindlichkeit besitzt in diesem Zusammenhang die Gesundheit der Menschen bzw. die Belastungen der Menschen durch Schadstoffe, wie Stickoxide, Kohlenstoffverbindungen oder durch Feinstaub. Somit gehen mit dem Schutzgut Klima und Luft insbesondere Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Mensch einher. Da Stoffeinträge neben anthropogenen Ursachen auch durch Aufwirbelungen von Stoffen von der Erdoberfläche erfolgen können, sind zudem die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden sowie untergeordnet mit dem Schutzgut Wasser zu berücksichtigen.

Schutzgutbetrachtung

In der Klimaanalyse des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) wird das Plangebiet in das Klimatop »Gewerbe-, Industrieklima (dicht)« eingeordnet. Die südlich angrenzende Wohnbebauung ist durch Stadtrand- oder Vorstadtklima geprägt. Nördlich des Plangebiets grenzt ein Freilandklima sowie in kleinen Teilen Klima innerstädtischer Grünflächen an.

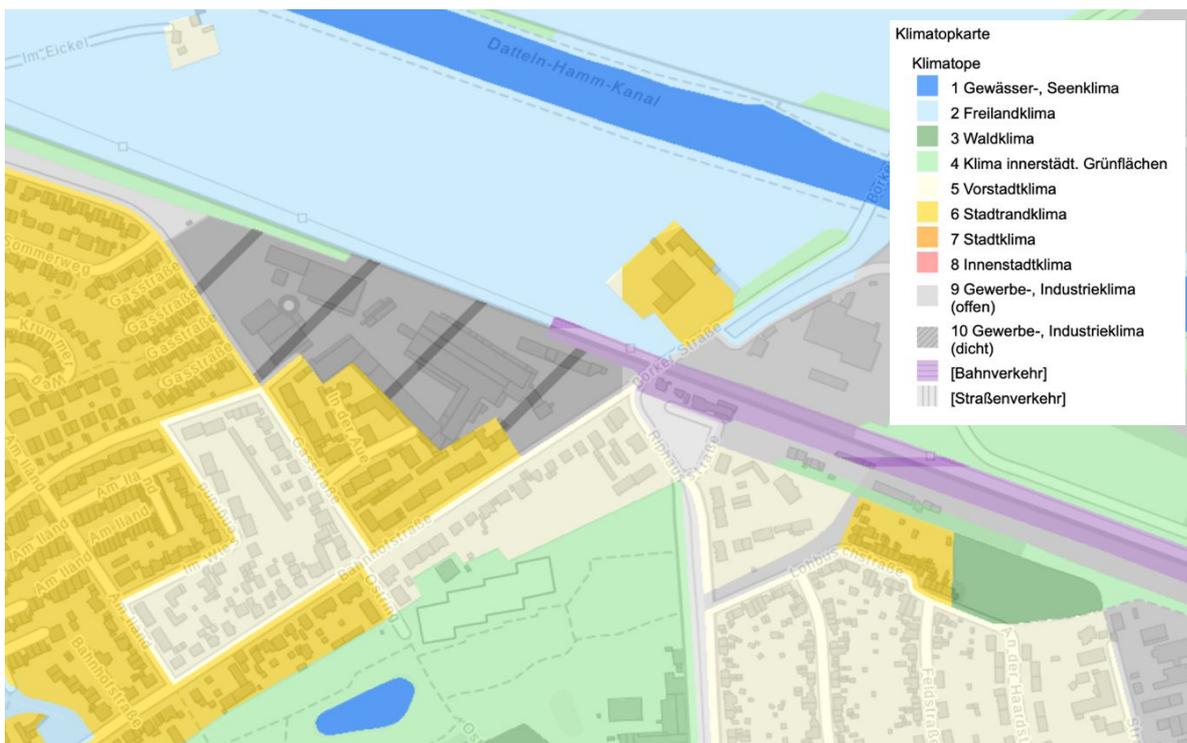


Abbildung 5: Klimatopkarte / Quelle: FIS Klimaanpassung NRW, Herausgeber: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW unter Verwendung von Daten von GeoBasis-DE/BKG 2020, Geobasis NRW 2020, Planet Observer, LANUV 2020

Die thermische Situation des Plangebiets wird als weniger günstig eingestuft, ein Teil des direkt angrenzenden Wohngebietes sogar als ungünstig. Es trägt somit nicht zur Kaltluft- beziehungsweise Frischluftproduktion bei, obwohl nördlich der Bahngleise Grünflächen mit hoher und

sehr hoher thermischer Ausgleichsfunktion angrenzen. Das Plangebiet liegt zudem in einem Klimawandel-Vorsorgebereich der Stufe 3, was bedeutet, dass die Fläche mit fortschreitendem Klimawandel und einhergehenden steigenden Temperaturen in die nächsthöhere Belastungsklasse aufsteigen wird.

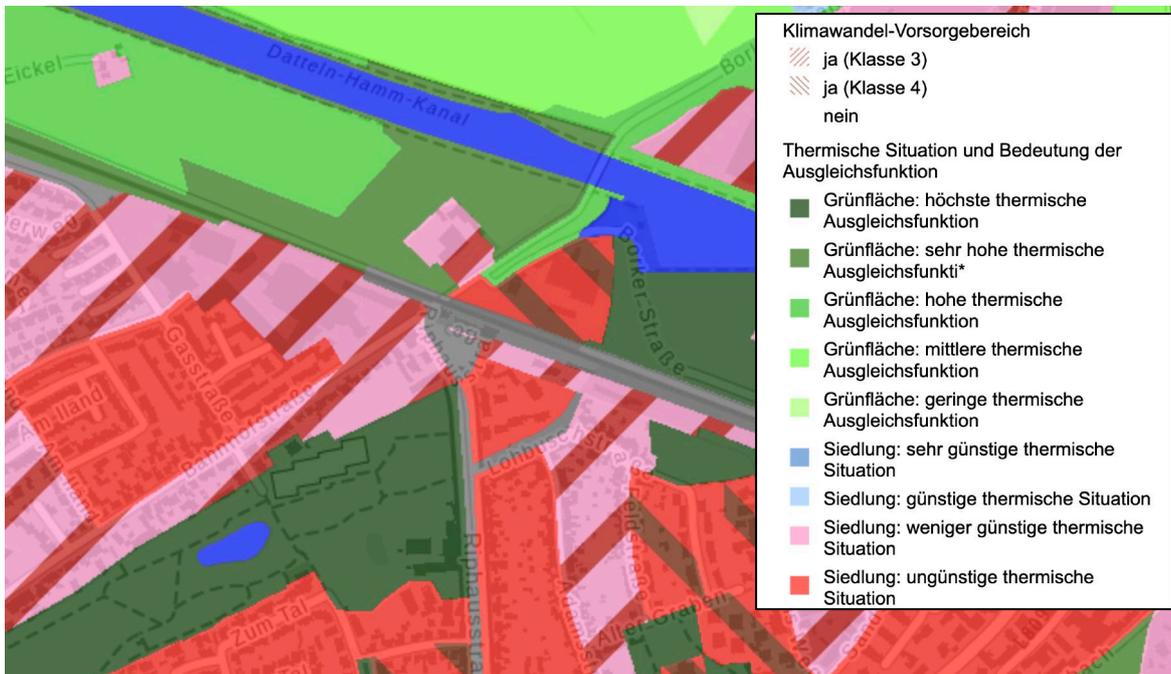


Abbildung 6: Klimaanalyse Gesamtbetrachtung / Quelle: FIS Klimaanpassung NRW, Herausgeber: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW unter Verwendung von Daten von GeoBasis-DE/BKG 2020, Geobasis NRW 2020, Planet Observer, LANUV 2020

Insgesamt hat der Planungsbereich in seiner aktuellen Ausprägung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keinen positiven Einfluss auf das Lokalklima und eine entsprechend hohe Hitzebelastung. Die Flächenversiegelung wird jedoch mit Umsetzung des Vorhabens sinken und statt der massiven Hallen wird eine kleinteiligere Wohnbebauung vorzufinden sein, sodass mit einer Verbesserung des Mikroklimas zu rechnen ist.

Hinsichtlich der Lufthygiene wird sich die Situation durch die Planung ändern, da die gewerbliche Nutzung aufgegeben wird. Es werden jedoch weiterhin Verkehrsemissionen der Umgebung einwirken. In der Zusammenschau hat das Vorhaben einen positiven Einfluss auf das Schutzgut.

13.7 Orts- und Landschaftsbild

Der Schutz der Landschaft ist in § 1 Abs. 1 BNatSchG verankert. Hierbei sind die Vielfalt, die Eigenart, die Schönheit sowie der Erholungswert von Natur- und Landschaft zu beurteilen.

Insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe sind vor diesem Hintergrund zu betrachten und die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente wie Lärm, Gerüche und Unruhe.

Für Plangebiete, die in innerstädtischen Bereichen liegen, beziehen sich die Ausführungen zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild vorwiegend auf das Ortsbild, sofern das jeweilige Plangebiet nicht besondere topographische Merkmale oder Landmarken aufweist. Das Ortsbild ist überwiegend bestimmt durch künstliche Elemente bzw. anthropogene Einflüsse. Dabei ist als Bewertungsmaßstab einerseits die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des BauGB heranzuziehen (also Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Untersuchungsbereiches). Andererseits ist das Ortsbild ein Rechtsbegriff des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DschG NW); hier wird definiert (zum Schutz von Denkmalbereichen): »Denkmalbereiche können Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und -silhouetten, Stadtteile und -viertel, Siedlungen, Gehöftgruppen, Straßenzüge, bauliche Gesamtanlagen und Einzelbauten sein sowie deren engere Umgebung, sofern sie für deren Erscheinungsbild bedeutend ist. Hierzu gehören auch handwerkliche und industrielle Produktionsstätten [...]«. Für die Bewertung des Ortsbildes sind demnach die Silhouette, die bauliche Abfolge der Stadt- oder Ortsbilder, Gesamtanlagen oder Einzelbauten mit der für ihr Erscheinungsbild notwendigen Umgebung (Freiräume, Freiflächen, Sichtbezüge) relevante Bewertungsmaßstäbe.

Die Schutzwürdigkeit des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ergibt sich durch ihre Vielfältigkeit, die Eigenart und Schönheit sowie ihren Erholungswert.

Schutzgutbetrachtung

Das Plangebiet liegt am Stadtrand und ist derzeit von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Südlich schließen sich überwiegend Doppelhaushälften, Einzelhäuser und Mehrfamilienhäuser an das Plangebiet an. Nördlich der Bahntrasse befinden sich ackerbaulich genutzte Freiflächen, an die wiederum nordöstlich der Datteln-Hamm-Kanal anschließt. Das neu zu entwickelnde Wohngebiet passt sich unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts und der planungsrechtlichen sowie gestalterischen Festsetzungen an sein Umfeld an und fügt sich optisch darin ein. Die städtebauliche Entwicklung im Siedlungsbereich von Waltrop vermeidet zugleich die Inanspruchnahme von Landschaftsraum im Außenbereich. Das Vorhaben führt demnach zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut.

13.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für die Umweltschutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- bzw. Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist. Die Schutzwürdigkeit der Kultur- und sonstigen Sachgüter ergibt sich, ähnlich zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, aus ihrer Vielfältigkeit, der Eigenart und Schönheit.

Schutzgutbetrachtung

Das Plangebiet weist im Hinblick auf das Schutzgut keine schutzwürdigen Bestandteile auf. Am Vorhabenstandort sind weder Bau- noch Bodendenkmale vorzufinden, zudem ist er nicht Bestandteil eines geschützten Denkmalbereichs. Das Vorhaben hat somit keinen Einfluss auf das Schutzgut.

13.9 Natura2000-Gebiete

Die im April 1998 in nationales Recht umgesetzte FFH-Richtlinie (FFH-RL) der Europäischen Union (92/43/EWG) bildet die Grundlage zur Festlegung von Schutzgebieten im Rahmen des Schutzgebietssystems Natura2000. Dieses stellt ein europaweit zusammenhängendes ökologisches Netz von Gebieten dar, in denen die erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt nach FFH-RL sowie Vogelschutz-RL getroffen werden sollen. Mit der Ausweisung des Natura2000-Netzes werden der Erhalt und die Wiederherstellung der biologischen Vielfalt in der Europäischen Union verfolgt. Neben der Bewahrung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, gelten ebenso die Wiederherstellung und Neuschaffung von Lebensstätten als Ziele des Natura2000-Schutzsystems.

Das Natura2000-Schutzsystem deckt gemäß den Anhängen der FFH-RL und Vogelschutz-RL insgesamt 231 Lebensraumtypen und mehr als 1.000 Tier- und Pflanzenarten in der Europäischen Union ab. In Deutschland kommen gemäß Anhang I der FFH-RL 92 Lebensraumtypen und insgesamt 294 heimische Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II, IV und V vor. Die Zahlen beinhalten zudem die nach der Roten Liste Deutschland als ausgestorben oder verschollen geführten Arten. Hinzu kommen 11 Arten, die lediglich unbeständige bzw. nicht autochthone oder nicht eigenständige Vorkommen in Deutschland aufweisen.

Schutzgutbetrachtung

Auf Grund der Entfernung resultieren aus dem Vorhaben keine Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete.

13.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vorgaben zum Umgang mit Abwasser ergeben sich aus den Richtlinien RL 2006/11/EG und 2006/118/EG, die im Wasserhaushaltsgesetz und im Landeswassergesetz NRW in nationales Recht umgesetzt wurden. Ziel ist der Schutz der Böden, der Gewässer und des Grundwassers und zugleich die Entlastung der Kanalisationen und Klärwerke. Dabei sind einerseits die Rahmenbedingungen für Einleitungen in die Kanalisation näher geregelt worden, eine Einleitung von anfallenden Regenwassermengen ist grundsätzlich erschwert worden, um die natürlichen Bodenfunktionen (hier insbesondere: Bildung von Grundwasser) zu stärken, sofern nicht eine Ableitung von Regenwasser zwingend geboten ist. Andererseits ist die Einleitung unbehandelter Abwässer in das Grundwasser sowie in Gewässer erschwert worden, um Böden und Grundwasser vor unzulässigen Eingriffen zu schützen.

Auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen fußt auf EU-Richtlinien: Das Kreislaufwirtschaftsgesetz des Bundes sowie das Landesabfallgesetz NRW regeln, dass Abfall in erster Linie vermieden werden soll, anfallende Abfallmengen sind zudem sachgerecht zu entsorgen. Das bedeutet einerseits, dass Wertstoffe in einen Verwertungskreislauf eingehen sollen und andererseits ein sachgerechter Umgang mit Abfällen in Verantwortung der Endnutzer sowie der kommunalen Entsorgungsträger liegt. Eine Eintragung jeglicher Stoffe in Natur und Landschaft ist zudem weitgehend ausgeschlossen.

Die Richtlinie RL 2008/50/EG sowie die entsprechenden Grenzwerte und die Umsetzung insbesondere über das Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die BImSch-Verordnungen sind ebenfalls im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Ziel dabei ist wiederum die Vermeidung und Eindämmung in diesem Fall von Luftemissionen. Der wesentliche Bewertungshintergrund ergibt sich aus der Ubiquität der (Atem-)Luft und der raschen Ausbreitung/Verteilung möglicher Schadstoffe.

Im Rahmen der Schutzgutbetrachtung ist nun zu prüfen, inwieweit die gesetzlichen Vorgaben innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern soll grundsätzlich im Einvernehmen mit den Entsorgern erfolgen, die Luftschadstoffbelastungen im Einklang mit den unterschiedlichen BImSch-Verordnungen.

Schutzgutbetrachtung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Vornutzung an die öffentliche Kanalisation und weitere Versorgungsinfrastrukturen angeschlossen.

13.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der wachsenden Bedeutung erneuerbarer Energien im Strombereich wird insbesondere durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) aus dem Jahr 2000 Rechnung getragen, welches zuletzt 2017 geändert wurde. Das EEG stellt das zentrale Steuerungsinstrument für den Ausbau erneuerbarer Energien in der Bundesrepublik dar und zielt auf einen Umbau der Energieversorgung und die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien an der Stromversorgung ab. Aus den gesetzlichen Vorgaben resultieren folgende schutzgutbezogenen Ziele:

- klimaverträgliche Energieversorgung
- Unabhängigkeit vom Import fossiler Brenn-, Kraft- und Heizstoffe

Schutzgutbetrachtung

Da beim Bau neuer (Wohn-)Gebäude die geltenden Normen und Rechtsvorschriften (insb. EnEV) einzuhalten sind, kann eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie vorausgesetzt werden.

13.12 Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die Betrachtung der Auswirkungen durch die Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ergibt sich aus der Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie in nationales Recht. Das s.g. Gesetzes- und Verordnungspaket zur Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)) ist jeweils im Dezember 2016 und Januar 2017 in Kraft getreten. Daraus ergeben sich u.a. zahlreiche Neuerungen im Hinblick auf das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) sowie das Bundesberggesetz (BBergG). Wesentlicher, zu berücksichtigender Bestandteil ist zudem insbesondere die s.g. Störfallverordnung (12. BImSchV).

Schutzgutbetrachtung

Eine mögliche Gefährdung des Plangebietes durch schwere Unfälle (Störfälle) und damit verbundene schädliche Umwelteinwirkungen ist

derzeit nicht erkennbar. Im unmittelbaren Umfeld beziehungsweise Einflussbereich des Vorhabens sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Absatz 5a des BImSchG vorhanden. Das in Rede stehende Vorhaben hat keine Auswirkungen auf den Umweltbelang. Gleichzeitig liegt der Planungsbereich nicht im Eingriffsbereich eines Betriebs nach Störfall-Verordnung, Schutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

13.13 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die gewerbliche Fläche brachliegen, da die Firma Langendorf GmbH einen Standortwechsel vollziehen wird. Auf die meisten Schutzgüter hätte dies keine Auswirkungen, da das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand verbleiben würde. Auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild hätte ein Ausbleiben der Planung jedoch deutliche negative Auswirkungen.

14 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

15 Flächenbilanz

Gesamtfläche	46.530 m²	–	100,0 %
davon:			
- Wohngebiet	35.084,4 m ²	–	75,4 %
- Verkehrsfläche	8.757,8 m ²	–	18,8 %
- Grünflächen	2271,8 m ²	–	4,8 %

Mögliche Abweichungen entstehen rundungsbedingt.

16 Gutachten

16.1 Artenschutzvorprüfung

Nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dürfen geschützte Tiere durch Bau- und/oder Abbrucharbeiten nicht verletzt oder getötet werden. Auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht zerstört werden. Daher ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen, um rechtzeitig Vorkehrungen zu treffen, die geschützte Arten und ihre Lebensstätten vor einer Beeinträchtigung durch geplante Maßnahmen schützen.

Im März 2022 wurde eine entsprechende Untersuchung und Ortsbegehung durch das Büro grünplan vorgenommen. Das Areal war zu dem Zeitpunkt fast vollständig bebaut und mit Asphalt versiegelt. Nur kleinflächig kamen unversiegelte Flächen mit Gehölzbestand vor.

Nutzungs- und Biotopstrukturen

Am westlichen Rand entlang der Gasstraße besteht eine geschnittene Hainbuchenhecke mit einzelnen Nadelbäumen. Am westlichen und südlichen Rand im Übergang zur Wohnbebauung finden sich zudem einige Baumgruppen und -reihen aus Pyramiden-Pappeln (*Populus nigra* 'Italica'), Birken (*Betula pendula*) sowie Nadelgehölzen (v. a. Fichten). Im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße 115 kommt eine Baumgruppe aus Birken und Pyramiden-Pappeln vor. An der Bahnhofstraße besteht eine prägende Allee aus älteren Linden. Die Bahnstrecke im Norden des Plangebiets liegt im Einschnitt. Auf den Böschungen befindet sich ein Gehölzstreifen mit älteren Robinien (außerhalb des Plangebiets).

Planungsrelevante Arten

Aufgrund der Lage und der bestehenden industriell-gewerblichen Nutzung (Fahrzeugbaufirma) ist vornehmlich mit einem Auftreten von typischen Fledermaus- und Vogelarten sowie störungsunempfindlichen und angepassten Arten zu rechnen. Grundsätzlich ist jedoch aufgrund der potenziellen Nischenquartiere im Fassaden- bzw. Dachbereich ein Auftreten gebäudenutzender Fledermausarten möglich.

Die im Planungsraum zu erwartenden nicht planungsrelevanten Vogelarten sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.

Um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für ggf. gebäudenutzende Fledermausarten und Brutvögel ausschließen zu können, wird vor Beginn der Abrissarbeiten eine Prüfung der Gebäude durch einen Fledermausgutachter erforderlich. Empfohlen wird eine gleichzeitige Überprüfung auf mögliche Brutplätze gebäudenutzender Vogelarten. Sollte die Kontrolle keine Vorkommen nachweisen, kann eine (unbeabsichtigte) Tötung oder Verletzung ausgeschlossen werden. Sollte ein Besatz nachgewiesen werden, sind ggf. weitere Maßnahmen abzuleiten. Unter Umständen ist nach vorheriger Kontrolle auch ein Verschluss potenzieller Einflugmöglichkeiten und Spalten möglich.

In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

16.2 Boden

Bodenaufbau und Grundwasser

Die Oberflächenversiegelung setzt sich aus Pflastersteinen, Beton und der Schwarzdecke zusammen, unterhalb befinden sich Auffüllungen mit unterschiedlicher Beimengung von Ziegelbruch, Bauschutt, Schlacken, Kohle und Schwarzdecke. Darunter stehen quartäre Sedimente an, die als schluffiger Feinsand oder feinsandiger Schluff ausgebildet sind. Stellenweise wurde auch ein zersetzter Torf bzw. ein mittelsandiger Feinsand ermittelt.

Grundwasser wurde in einer Tiefe zwischen 1,75 m und 2,56 m unter Geländeoberkante angetroffen. Es ergibt sich eine östliche Grundwasserfließrichtung.

Altlasten

Auf dem Betriebsgelände wurde Ende 2017/Anfang 2018 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (WESSLING GmbH 2018). Dabei wurde im Bereich der Lackierhalle in einer Sondierung oberflächennah (Tiefe 0,0-0,5 m) mit 5.300 mg/kg ein erhöhter Gehalt an Kohlenwasserstoffen nachgewiesen, der bereits vertikal eingegrenzt werden konnte. Darüber hinaus wurde in der Messstelle P 1 der Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser bzw. der Prüfwertbereich der LAWA 1994 für den Parameter Mineral-ölkohlenwasserstoffe mit 0,7 mg/l überschritten. Die Messstelle P 1 liegt im weiteren Abstrom des erkundeten Schadensbereiches, aber gleichzeitig auch im Abstrom eines ehem. Gaswerkes, das auf dem Grundstück betrieben wurde. Die Herkunft der nachgewiesenen Gehalte an Kohlenwasserstoffen im Grundwasser konnte auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse somit nicht eindeutig zugeordnet werden.

Die WESSLING GmbH ist von der Langendorf GmbH beauftragt worden, den Schadensbereich einzugrenzen. Gleichzeitig sollte auch der Standort des ehem. Gaswerkes und damit der Anstrombereich der Messstelle P 1 erkundet werden. Somit wurden durch das Büro Wessling im Februar 2018 Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Im Rahmen einer eingrenzenden Untersuchung wurden daraufhin 8 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m abgeteuft. An den Bohransatzpunkten ist jeweils der Schichtenaufbau ermittelt sowie Boden- und Bodenluftproben entnommen worden.

In den durchgeführten Sondierungen wurden Auffüllungen mit unterschiedlichen Mächtigkeiten und Beimengungen (Ziegelbruch, Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kohle, Schwarzdecke) ermittelt. Darunter stehen quartäre Sedimente an, die als schluffiger Feinsand oder feinsandiger Schluff ausgebildet sind. Stellenweise wurde auch ein zersetzter Torf bzw. ein mittelsandiger Feinsand ermittelt. Das Grundwasser steht in den offenen Bohrlöchern in Tiefen zwischen 1,75 m und 2,56 m unter Geländeoberkante an.

In der Bodenluft wurden keine bzw. unauffällige LHKW- und BTEX-Gehalte nachgewiesen. In der RKS 41 wurden geringe BTEX-Gehalte von 1,6 mg/kg im Boden nachgewiesen.

Bei der eingrenzenden Untersuchung im Boden wurden keine bzw. mit maximal 170 mg/kg nur geringfügige Kohlenwasserstoffgehalte nachgewiesen. Die im Rahmen der orientierenden Altlastenerkundung nachgewiesenen Kohlenwasserstoffkontamination hat sich somit in den aktuellen Bodenuntersuchungen nicht dargestellt. Die Kontamination ist somit örtlich begrenzt.

In einer der in 2018 abgeteufte Rammkernsondierungen wurden PAK-Gehalte von 86,96 mg/kg nachgewiesen. Wie in 2017 sind die erhöhten PAK-Gehalte auf Fremdbeimengungen mit Schwarzdecke, Schlacke oder Brandberge zurückzuführen.

Auf Grundlage der aktuellen Untersuchungsergebnisse liegt keine Gefährdung über den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch vor.

Im Bereich des nachgewiesenen Schadens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (RKS 24, Lackierhalle) liegt bei einer industriellen/gewerblichen Nutzung keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch vor. Bei einer wohnbaulichen Nutzung sollte der kontaminierte Boden entfernt werden.

Im Bereich der erhöhten Gehalte an Benzo(a)pyren ist der Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei einer wohnbaulichen Nutzung überschritten. Die erhöhten Gehalte sind auf die Fremdbeimengungen innerhalb der Auffüllung zurückzuführen. Bei einer weiterhin industriell/gewerblichen Nutzung und vergleichbarer Versiegelung liegt keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch vor.

Im Februar 2018 wurden keine Mineralölkohlenwasserstoffe in den Grundwassermessstellen nachgewiesen. Der im Januar 2018 in der Messstelle P1 ermittelte Befund konnte somit nicht bestätigt werden. Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe wurden in der Anstrommessstelle GWM 1 sowie in den Abstrommessstellen P 1 und GWM 3 mit Messwerten zwischen 0,02 und 0,65 µg/l bestimmt. Der Prüfwert der BBodSchV und der Prüfwertbereich der LAWA 1994 für PAK wird somit in der Anstrommessstelle GWM 1 und der Abstrommessstelle GWM 3 überschritten. Für die Messstelle GWM 3 liegt der aktuelle Messwert (0,65 µg/l) im Bereich der Spannweite für den Maßnahmenschwellenwert. Im Januar 2018 lag der Messwert bei 0,18 µg/l in der GWM 3 und damit unterhalb der Prüfwerte. Es wird empfohlen das Grundwasser weiter zu beobachten.

Im Ergebnis zeigt sich, dass im Bereich der Lackierhalle sowie in Bereichen mit erhöhten Gehalten an Benzo(a)pyren der Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei einer wohnbaulichen Nutzung überschritten wird. Bei einer wohnbaulichen Nutzung sollte der kontaminierte Boden entfernt werden, bei einer weiterhin industriell/gewerblichen Nutzung und vergleichbarer Versiegelung liegt keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch vor.

16.3 Entwässerung

Ein Konzept zur Entwässerung wird im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet.

16.4 Verkehrsgutachten

Ein Gutachten zur leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrs wird im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet.

16.5 Schallgutachten

Auf Basis des städtebaulichen Konzeptes wurde eine schalltechnische Untersuchung (nts ingenieurgesellschaft mbH) erstellt. Die Untersuchung zeigt, dass sich durch die Planung einer weitgehend geschlossenen (Reihenhaus)bebauung entlang der Bahntrasse ein wirkungsvoller Schallschutz für die dahinter liegenden Bebauung in dem Wohnquartier ergibt. Darüber hinaus soll direkt an der Bahntrasse eine ca. 4 m hohe, teils begrünte Lärmschutzwand errichtet werden.

Gemäß den Ergebnissen der o.g. Untersuchung zeigt sich, dass durch die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand auch die Fassaden der o.g. (Reihenhaus)bebauung, die zu der Bahntrasse gewandt sind, vor einer Lärmbelastung geschützt werden. In den Gärten der Reihenhäuser an der Planstraße A können die Schallimmissionswerte gegenüber einer freien Schallausbreitung von 60-70 dB(A) auf 45-55 dB(A) minimiert werden. An den der Bahn zugewandten Seiten, wird die Schwelle zur Gesundheitsgefahr (70 dB(A)) im Tageszeitraum lediglich vereinzelt bei Fassaden ab dem zweiten Obergeschoss überschritten. Im Nachtzeitraum wird die Schwelle zur Gesundheitsgefahr (60 dB(A)) auch an weiteren Stellen dieser Gebäude überschritten. Vor diesem Hintergrund werden die südlich der Planstraße A geplanten Reihenhäuser so ausgeführt, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind (bspw. durch Grundrissausrichtung, schalldämmende Lüftungen). Die Grenzwerte von 62 dB(A) für Außenwohnbereiche werden an der bahnabgewandten Seite der Gebäude an der Planstraße A bis zum 2. Obergeschoss (potentielle Lage von Dachterrassen) mit Ausnahme eines Hauses eingehalten.

Weitergehende Ausführungen zum Schallschutz werden im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet.

16.6 Erschütterungen

Neben der schallgutachterlichen Bewertung wurde die TERRA Umwelt Consulting GmbH mit der Erschütterungsmessung und der Analyse der sich daraus ergebenden Folgen für die Planung beauftragt. Im Ergebnis werden nach den Messergebnissen und Abschätzungen zu den Erschütterungsimmissionen die Anhaltswerte zur Beurteilung der Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden entsprechend DIN 4150-2 voraussichtlich eingehalten. Der empfohlene Mindestabstand von 20 Metern wird zwischen Neubauten und Bahntrasse eingehalten.

17 Literaturverzeichnis

Grünplan (2022): Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan-Verfahren „Bahnhofstraße“ in Waltrop. Stand: März 2022: Dortmund.

inWIS Forschung & Beratung GmbH (2017): Handlungskonzept Wohnen. Stadt Waltrop. Stand: 2017. Bochum.

WESSLING GmbH (2018): Bericht zu eingrenzenden Bodenuntersuchungen. Betriebsgelände Bahnhofstraße 115 in Waltrop. Stand: März 2018: Altenberge.

TERRA (2021): Messprotokoll der Erschütterungsmessung vom 22.4. bis zum 3.5.2021 in Waltrop. Stand: Mai 2021. Neuss.