

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 103 „KITA ZECHENWALD“ DER STADT WALTROP

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
GEM. § 3(1) BAUGB
AM 10.04.2024



DEZERNAT 3
FACHBEREICH
STADTENTWICKLUNG

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 103 „KiTa Zechenwald“



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB, §1 (1) und (2) BauNVO)
 z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (gem. §9 (1) Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen (gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (gem. §9 (1) Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Sonstige Darstellungen

Bestandsdarstellung und Hinweise

TEXTLICHE FESTZUGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - In der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf, „Klar“ sind nur der Kinderfestspiele dienende Einrichtungen und Anlagen einschließlich der erforderlichen Sozialräume, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig
 - 2. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 (6) BauNVO und gem. § 12 (6) BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der überbauten Flächen und in den dafür festgesetzten Bereichen (P) zulässig
 - 2.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind im Plangebiet ebenfalls zulässig, auch außerhalb der überbauten Flächen, damit wird sichergestellt, dass erforderliche Nebenanlagen der Kinderfestspiele bestmöglich verwirklicht werden können. Nebenanlagen dürfen nur so errichtet werden, dass das Wurzelwerk der Bestandsbäume nicht beeinträchtigt wird.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 3.1 Die festgesetzten Bestandsbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 3.2 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begrüdnis“ sind straßenbegleitend 5 mittelgroße Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen. Die Bäume werden dauerhaft gepflegt und erhalten. Es sind standortgerechte, dem Klimawandel angepasste Arten zu verwenden. Die Anzahl der Bäume ist bindend, der Standort variabel. Die Baumartensorte sind zu erörtern und in einer Größe von mind. 6 m anzulagen und vor Überfahrungen zu schützen. Das darüber hinaus verbleibende Bepflanzung ist mit standortgerechten, bodenökologischen Grünanlagen zu versehen.

HINWEISE

- Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
 - Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Einleitung eines Umweltbeschlusses sowie die Ermittlung eines ökologischen Ausgleichs nicht erforderlich.
- Festsetzung von Bestandsbäumen
 - Insgesamt Bebauungsplanbereich sind die festgesetzten Bestandsbäume zu erhalten. Heimt sind nicht nur die in der textlichen Festsetzung Ziffer 3.1 genannten Bestandsbäume innerhalb der nördlichen und südlichen öffentlichen Grünfläche gemeint, sondern auch alle weiteren Bestandsbäume auf der festgesetzten Gemeindefläche, der nördlich angrenzenden Spielplatzfläche sowie auf der südöstlichen Wohnbaufläche.
- Maßnahmen Artenschutz
 - Bereits im Jahr 2017 wurde ein faunistisches Fachgutachten erstellt, das im Ergebnis keine verfahrenserhebenden Artenschutzkonflikte erkennen ließ. Da jedoch nach einem Zeitraum von 5 Jahren in der Regel eine erneute Überprüfung der Ergebnisse erforderlich wird, fanden von Frühjahr bis Herbst 2022 ergänzende Untersuchungen in Bezug auf Fledermausvorkommen, planungsrelevante Vogelarten und Höhenbäume statt.
 - Ausgangspunkt sind die artenschutzrechtlichen Fachgutachten vom 21.12.2023:
 - „Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die zusätzliche Bebauung in dem vorgesehenen Bereich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten direkt betroffen sind. Für den Walskau und die Zwergfledermaus werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.“
 - Die Bebauung der Weise als Baufeld verbleibt das Nahrungsangebot für Vogel- und Fledermaus. In weiteren Umfeld stehen jedoch vergleichbare Angebote zur Verfügung. Darüber hinaus haben die betroffenen Arten einen deutlich größeren Aktionsradius, sodass hier essenzielle Habitatbestandteile nicht betroffen sind. Die Inanspruchnahme von Nahrungs- und Jagdgebieten unterliegt nur dann dem Verbot des § 44 (1) BNatSchG, wenn dadurch die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte vollständig erlischt. Die mit einer künftigen Nutzung einhergehende Beanspruchungen der angrenzenden Biotope (Obstweide, Gehölze und Waldstrukturen, Sämling) zu vermeiden. Der Schutz und Erhalt des Altbaubestandes ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten.
 - Aufgrund der beschriebenen Untersuchungsresultate sind unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch das Vorhaben nicht erfüllt werden.“
 - Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzstrahlen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. von 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchzuführen. Die zu fallenden Gehölze sollen unmittelbar vor und ggf. auch während der Fällung im unbelasteten Zustand auf das Vorhandensein von Höhlen, Spalten und Nestern sowie aktuelle Fledermausvorkommen untersucht werden.

Die Baureifmachung soll nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. von 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, erfolgen. Bei Bauarbeiten im Frühjahr und Sommer ist sicherzustellen, dass sich keine Brutplätze im Baufeld befinden.

4. Bodendenkmäler
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verbindungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Waltrop und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW).
 Erste Entdeckungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Serpenter Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Befahren der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchzuführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

5. Bodenschutzgesetz
 Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) des Bodens festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die unterhalb der Geländeoberfläche und Bodenschichtoberfläche des Kleinen Recklinghauens schleunigstmöglich zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
 Im Plangebiet befinden sich nach Auskunft der Karte des Geologischen Dienstes keine schutzwürdigen Böden.
 Generell ist aus Sicht des vorgesehenen Bodenschutzes jedoch zu beachten, dass erdanzulegende Böden die Vorgangswerte der Bodendatenschutz- und Altlastenverordnung (BodDSchV) erzuhehlen haben.
 Bodenuntersuchungen im Plangebiet sind zulässig, wenn der entsprechenden Prüfwert der BodDSchV eingehalten werden. Für die Ermittlung von Bodendatenschutz- und Bodendatenschutz- (BodDSchV) erzuhehlen haben.
 Bodenuntersuchungen im Plangebiet sind zulässig, wenn der entsprechenden Prüfwert der BodDSchV eingehalten werden. Für die Ermittlung von Bodendatenschutz- und Bodendatenschutz- (BodDSchV) erzuhehlen haben.
 Bodendatenschutz- und Bodendatenschutz- (BodDSchV) erzuhehlen haben.
 Bodendatenschutz- und Bodendatenschutz- (BodDSchV) erzuhehlen haben.

6. Kampftrümmerrandst
 Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaustrich auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kampftrümmerrandst zu verständigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3756), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18.02.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2016 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1964 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz zum Schutz der Natur in NRW (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über die Umweltauflagenverordnung (UAVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 140), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landeshundegesetz (LHGdG NRW) vom 18.12.2002 (GV. NRW. S. 656), in der zuletzt geänderten Fassung

STADT WALTROP

B-Plan Nr. 103 „KiTa Zechenwald“

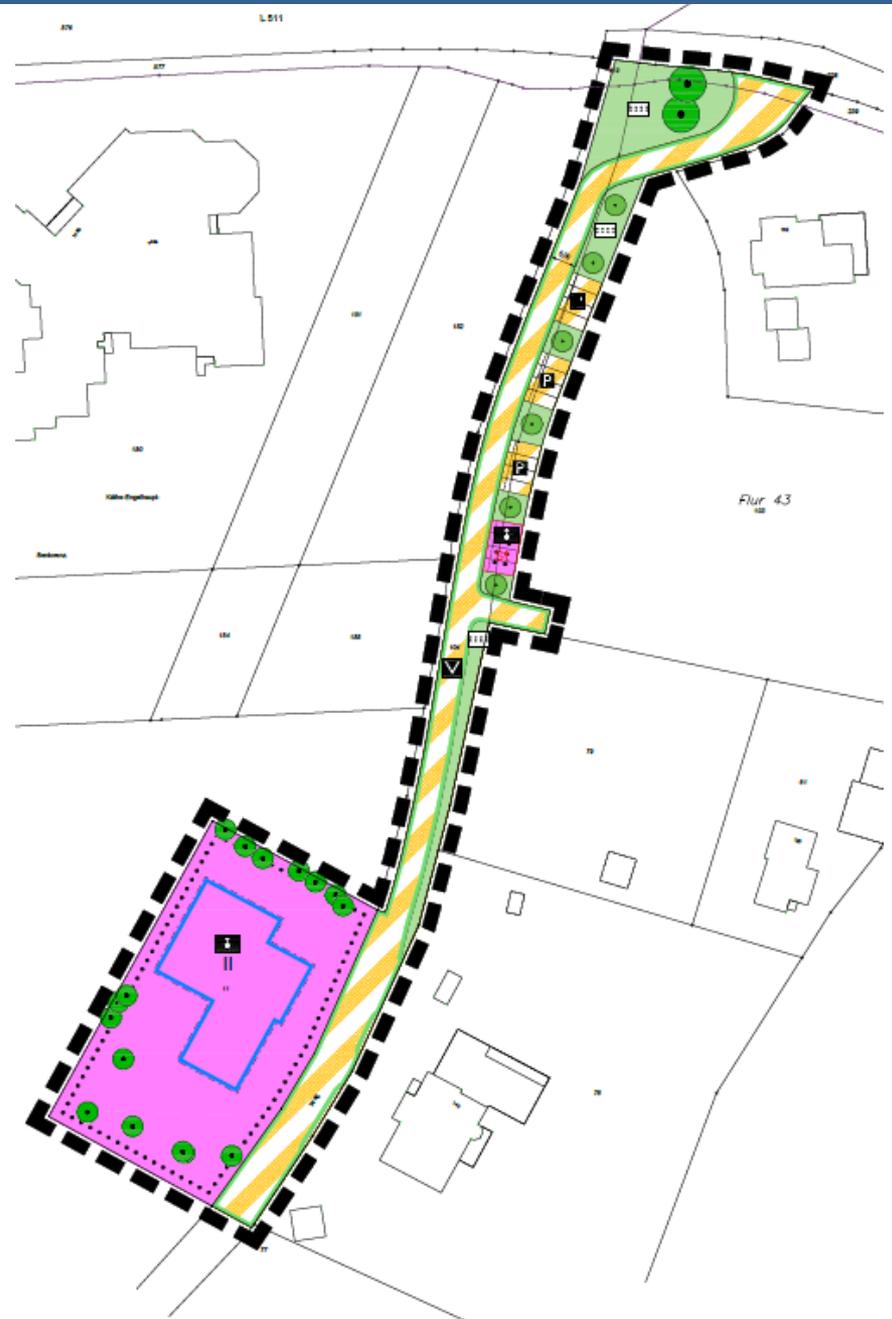
Das B-Plan Zechenwald ist gemäß dem Verwaltungsverfahren des Verwaltungsverfahren und Katasteramt des Kleinen Recklinghauens vom 27.02.2021

Datum	09.04.2024
Bearbeiter	RÜ VORENTWURF
Maßstab	1:500 Gemarkung Waltrop, Flur 43

Dieser Plan besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit den textlichen Festsetzungen. Dessen Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

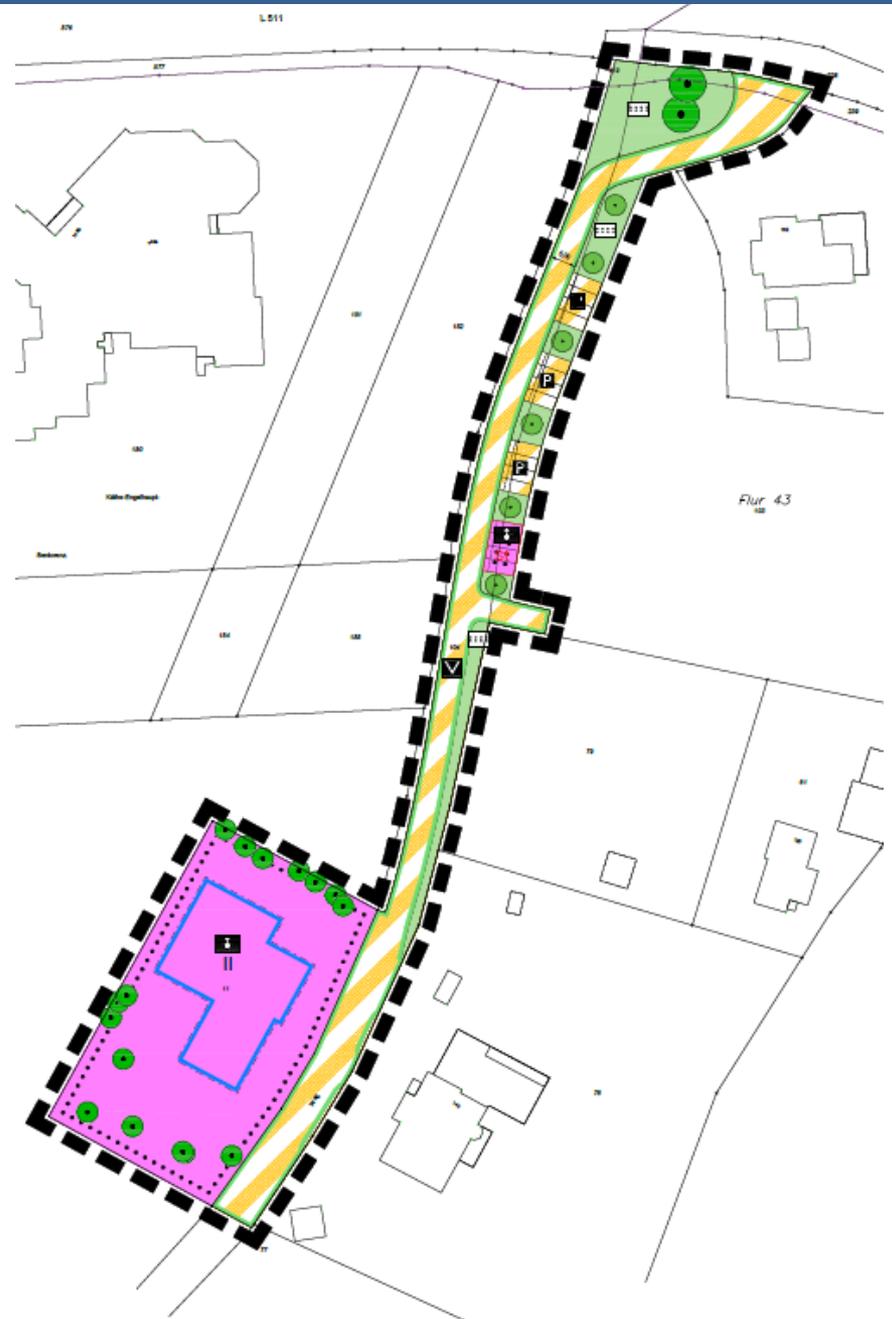
Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 103 „KiTa Zechenwald“

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“
- Um Planungskosten einzusparen, dient der bestehende Entwurf der KiTa Altenbredde als Grundlage für die Planung
- Festsetzung von Baugrenzen, um notwendige Waldumwandlungsflächen gering zu halten und um Baumbestand zu sichern
- max. 2 Vollgeschosse
- Klärung der grundsätzlichen Erschließungssituation und Vorabstimmung mit Straßen.NRW bereits erfolgt
- Stellplätze KiTa und öffentliche Parkplätze entlang der Zufahrt



Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 103 „KiTa Zechenwald“

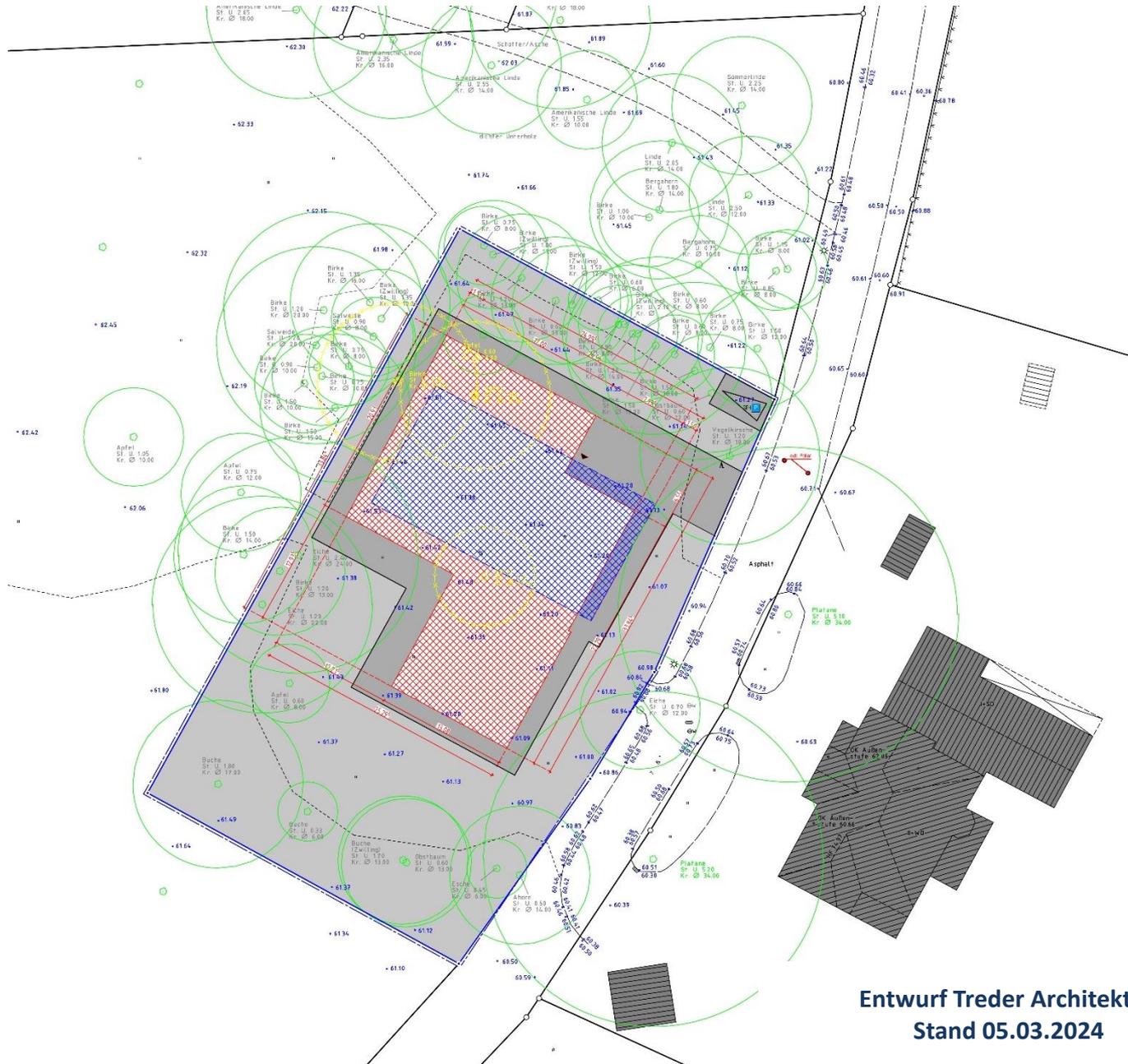
- Erhaltenswerter satzungsrelevanter Baumbestand innerhalb der Plangebietsfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt
- Nördlich und südlich grenzt Wald an Plangebietsfläche an
→ 30 m Waldabstand erforderlich, daher muss ein Waldausgleich erfolgen
(Vorabstimmung mit Landesbetrieb Wald & Holz bereits erfolgt)
- Waldumwandlungsflächen insgesamt ca. 625 m²



Vorentwurf „KiTa Zechenwald“ - Waldumwandlungsflächen

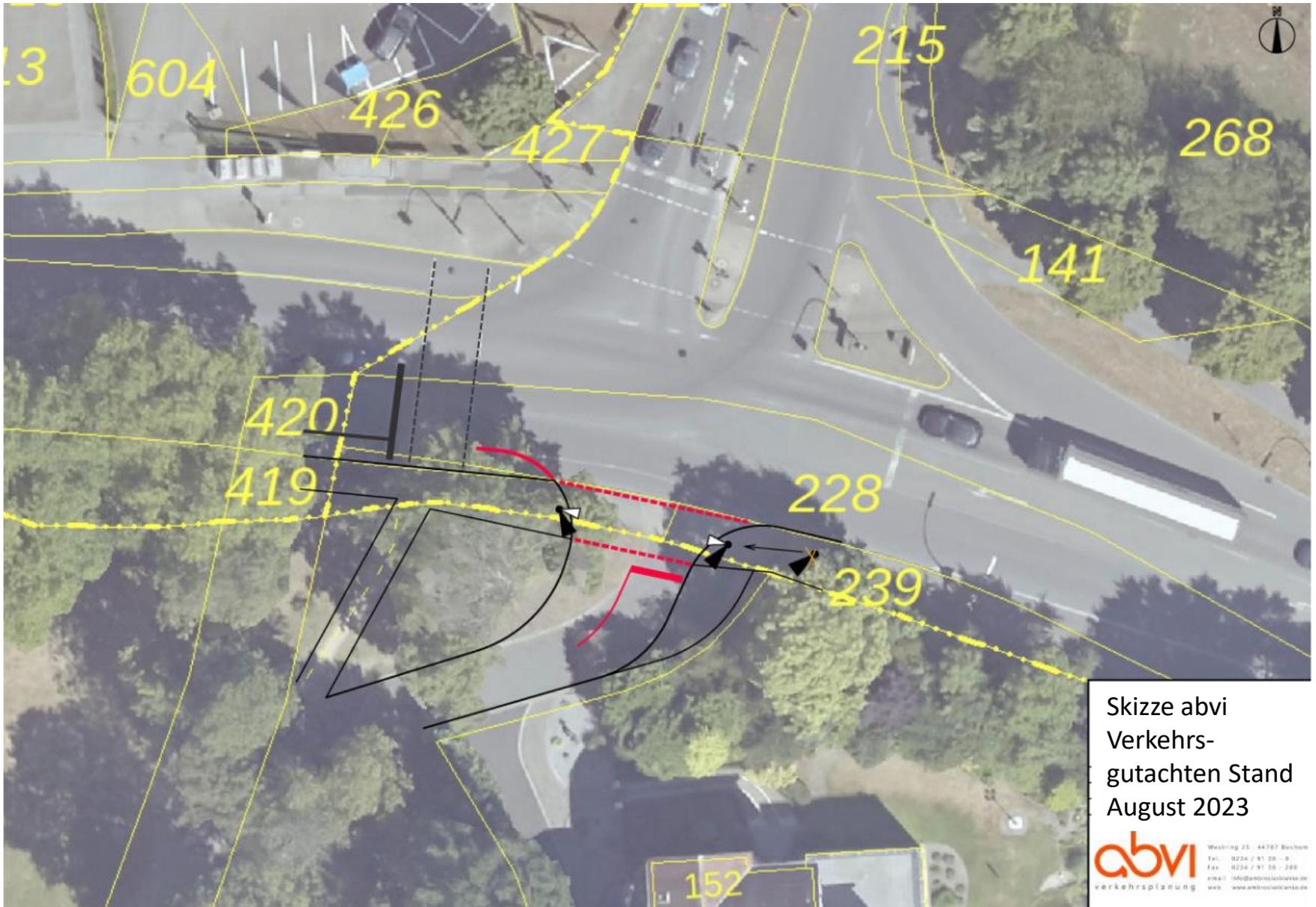


Vorentwurf „KiTa Zechenwald“ - Lageplan



Entwurf Treder Architekten
Stand 05.03.2024

Vorentwurf „KiTa Zechenwald“ – Skizze Einmündungsbereich



Skizze abvi
Verkehrsgutachten Stand
August 2023

abvi
verkehrsplanung

Westring 25 · 44787 Bochum
Tel.: 0234 / 91 38 - 0
Fax: 0234 / 91 38 - 288
email: info@ambrosiusbrasse.de
web: www.ambrosiusbrasse.de

Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB Stand Vorentwurf

- Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan
- Begründung enthält folgende Gutachten:
 - Artenschutzbeitrag 2023 (wurde aktualisiert)
 - Verkehrsgutachten 2023
(Vorabstimmung mit Straßen.NRW bereits erfolgt)
 - Baugrunduntersuchung 2023 erstellt
- Ein Umweltbericht ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht notwendig.

Zeitlicher Ablauf Bebauungsplanverfahren Nr. 103 „KiTa Zechenwald“

20.06.2023

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 103 gem. § 13a BauGB

10.04.2024

- Frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 3 (1) BauGB mit Beteiligungsmöglichkeit bis einschließlich 10. Mai 2024

Anfang April bis
Anfang Mai 2024

- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Voraussichtlich
27.06.2024

- Offenlagebeschluss je nach Fortschritt des Verfahrens

Voraussichtlich
Sommer 2024

- Öffentliche Auslegung der Planunterlagen für einen Zeitraum von 6 Wochen gem. § 3 (2) BauGB sowie parallel Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Voraussichtlich
Dezember 2024

- Satzungsbeschluss je nach Fortschritt des Verfahrens in der Ratssitzung am 12.12.2024

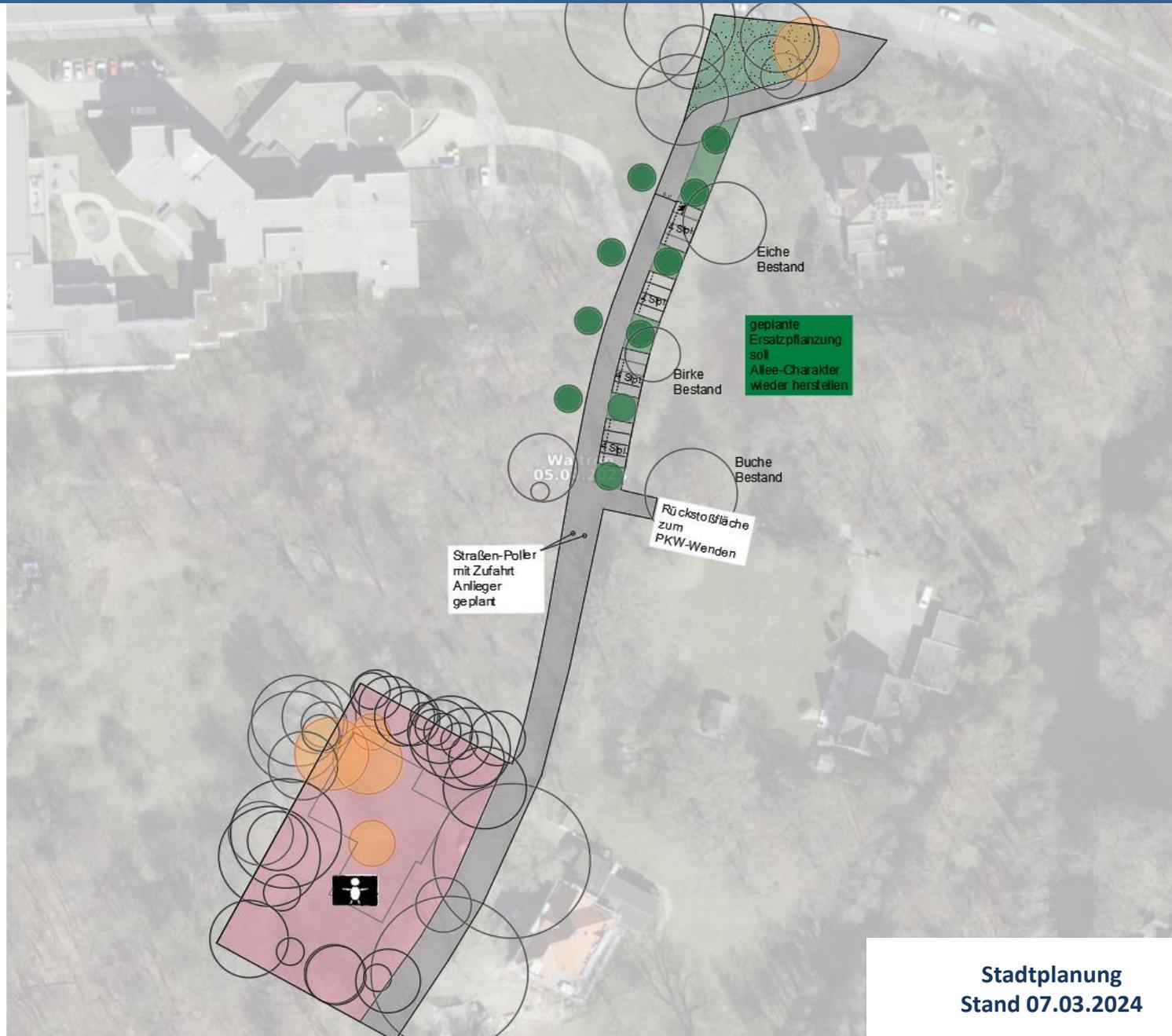
Voraussichtlich
Anfang 2025

- Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 103 nach erfolgter Genehmigung und Amtlicher Bekanntmachung

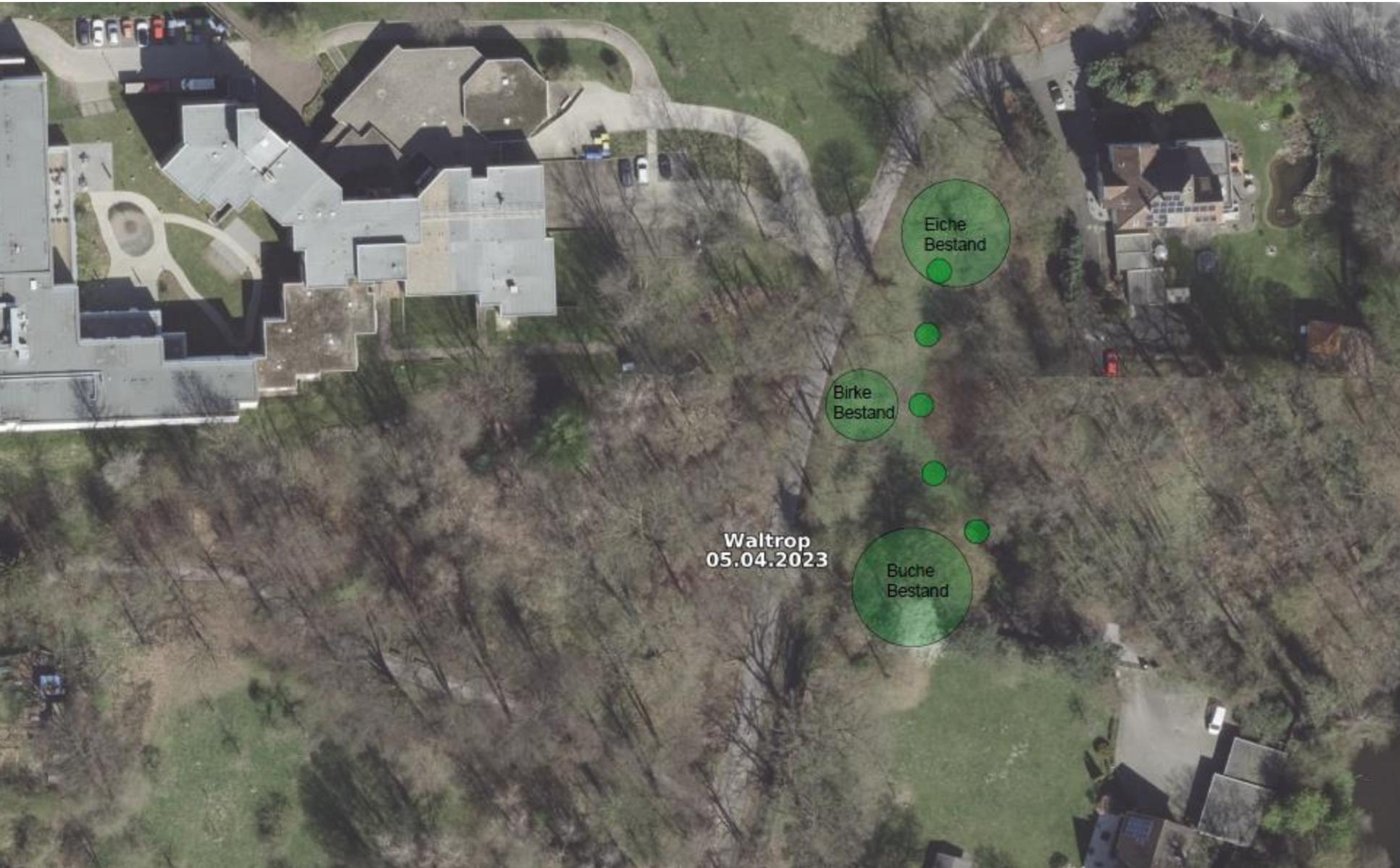
Voraussichtlich
Anfang 2025

- Anpassung Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung

Vorentwurfsplanung zur möglichen Erschließungssituation „KiTa Zechenwald“



Zusätzliche Ersatzpflanzungen für Baumfällungen



Luftbild „Zechenwald“



Bebauungsplan Nr. 14 „Zeichenwald“

