

Stadt Waltrop

Der Bürgermeister

FB Stadtentwicklung

Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 104 „KiTa Riphhausstraße/ Wohnprojekt
ehemaliges Allwetterbad“ der Stadt Waltrop**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

VORENTWURF

(Stand: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und gem. § 4 (1) BauGB)

Inhalt:

A Grundlagen der Planung	3
1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1 Verfahrensbeschlüsse	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Planungsanlass und derzeitige Nutzung	4
1.4 Aufstellungsbereich	4
2 Plangebiet	5
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2 Angrenzende Bebauungspläne	6
3 Bestehendes Planrecht	6
3.1 Bebauungsplan Nr. 4 „Moselbachtal“	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Hochwasserschutz	7
3.4 Baumbestand/ Baumschutzsatzung	7
4 Flächenbilanz	8
B. Städtebauliche Planung	8
1 Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
1.1 Art der baulichen Nutzung	8
1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
1.3 Höhe baulicher Anlagen	9
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen/ Baugrenzen	10
C. Erschließung	10
1 Verkehr	10
1.1 Verkehrsanbindung	10
1.2 Ruhender Verkehr	10
1.3 Öffentlicher Personennahverkehr	11
2 Ver- und Entsorgung	11
3 Plangebietsfläche	11
D. Auswirkungen der Planung	11
1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	11
2. Altlasten und Bodenmanagement	12
E. Verwirklichung der Planung	13
1. Bodenordnende Maßnahmen	13
2. Kosten und Finanzierung	13
3. Kampfmittelvorkommen	13
4. Denkmalschutz	13
F. Anlagen	
1.0 Artenschutzvorprüfung, Landschaftsökologie und Planung, Fr. Erpenbeck, März 2024	
2.0 Baugrunduntersuchungen / Gründungsberatung, KIB UNNA GMBH von Oktober 2023	

A Grundlagen der Planung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Verfahrensbeschlüsse

Die Stadt Waltrop beabsichtigt im östlichen Randbereich der Waltroper Freibadfläche angrenzend an die Riphhausstraße einen neuen KiTa-Standort (Teilbereich A) sowie daran südlich anschließend ein öffentlich gefördertes Wohnprojekt (Teilbereich B) zu entwickeln. Der Rat der Stadt Waltrop hat aus diesem Grund am 20.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „KiTa Riphhausstraße / Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad“ gemäß § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13a BauGB gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte zu schaffen.

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichts sowie die Ermittlung eines ökologischen Ausgleichs nicht erforderlich. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da es sich bei der Plangebietsfläche Teil A um eine untergenutzte Fläche (östlicher Teilbereich der Freibadfläche) sowie bei der Plangebietsfläche Teil B um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche (ehemaliges Allwetterbad) handelt. Beide Flächen sollen im Zuge der Bebauungsplanaufstellung einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird nicht verzichtet. Diese findet vom 10.04.2024 bis einschließlich 10.05.2024 statt.

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
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung

(VORENTWURF)

- 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 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung

1.3 Planungsanlass und derzeitige Nutzung

In der Stadt Waltrop besteht laut Kindergartenbedarfsplanung für die kommenden Kindergartenjahre ein steigender Bedarf an KiTa-Plätzen. Die im Stadtgebiet vorhandenen Kinderbetreuungsplätze reichen nicht aus, um dem gestiegenen Bedarf gerecht zu werden. Die Stadt hat im Rahmen ihrer Gesamtplanungsverantwortung nach dem Achten Sozialgesetzbuch und als Adressat des Rechtsanspruchs auf Kinderbetreuungsplätze für die Bereitstellung ausreichender Betreuungsplätze zu sorgen. Zur Deckung des Bedarfs hat die Stadt die Errichtung bzw. Erweiterung neuer Kindertageseinrichtungen beschlossen: Daher plant die Stadt die Erweiterung der KiTa Phoenix-Schule von zwei auf vier Gruppen, die Entwicklung und den Bau der KiTa Zechenwald mit vier Gruppen, sowie die KiTa an der Riphhausstraße mit vier Gruppen.

Das Grundstück für die geplante KiTa an der Riphhausstraße ist aktuell ein untergenutzter Teil des Schwimmbades. Das ehemalige Kinderplanschbecken wird seit vielen Jahren nicht mehr genutzt. Angrenzend an das ehemalige Planschbecken befindet sich Strauchbestand, der nicht erhalten werden kann.

Südlich der geplanten KiTa-Fläche soll auf der Fläche des ehemaligen Allwetterbads zusätzlich öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen, der durch die Waltroper Vermögensgesellschaft (WVG) geplant und entwickelt wird.

1.4 Aufstellungsbereich

Der Bebauungsplan enthält aus Gründen der größeren Planungsflexibilität zwei Teilflächen. Die Fläche für den KiTa-Standort wird als Teilfläche A umgrenzt und die Fläche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau als Teilfläche B. Auf diese Art und Weise wird sichergestellt, dass der Satzungsbeschluss auch nur für einen Teil gefasst werden kann, sollte es im anderen Teilbereich zu zeitlichen Verzögerungen kommen.

Teilbereich A: Das Grundstück in einer Größe von rd. 2.800 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Waltrop und ist unbebaut. Die Plangebietsfläche liegt im Bereich der Außenflächen des Freibads an der Riphhausstraße, welche derzeit nur in einem Teilbereich als Liegewiese genutzt wird. Auf der Fläche befindet sich eine kleine Baumgruppe mit jungen Laubbäumen, deren Umpflanzung im weiteren Verfahren geprüft wird. Am aktuellen Standort können die Bäume nicht erhalten werden, da diese eine sinnvolle Bebauung der Fläche unmöglich machen würden. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze der Plangebietsfläche befindet sich weiterer Baumbestand.

Teilbereich B: Der Teilbereich B in einer Größe von rd. 2000 m² befindet sich ebenfalls auf der Grundstücksfläche des Freibades. Das Gebäude des ehemaligen Allwetterbades soll im Bereich der Plangebietsfläche abgerissen und durch öffentlich geförderten Wohnungsbau wiedernutzbar gemacht werden.

Im Zuge der Planung hat sich ergeben, dass der Aufstellungsbereich einer Anpassung bedarf. Die Änderung des Aufstellungsbereiches wird im Zuge des Offenlagebeschlusses anhand der Plangebietsumgrenzung aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgenommen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Erweiterter Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „KiTa Riphaustraße/ Wohnprojekt am Allwetterbad“

Das Plangebiet beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Waltrop:

Flur 43: Flurstücke 11, 103 tlw., 104,

Flur 28: Flurstück 239 tlw.

2.2 Angrenzende Bebauungspläne

Nordwestlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 4 „Moselbachtal“ befindet sich der Bebauungsplan Nr. 8 „Im Berg“, der ein Wohngebiet festsetzt. Östlich grenzt der unbeplante Siedlungsbereich „Neue Kolonie/Moselbachtal“ an, südlich der teilweise unbeplante Siedlungsbereich „Alte Kolonie“ sowie westlich das Zentrum.

3 Bestehendes Planrecht

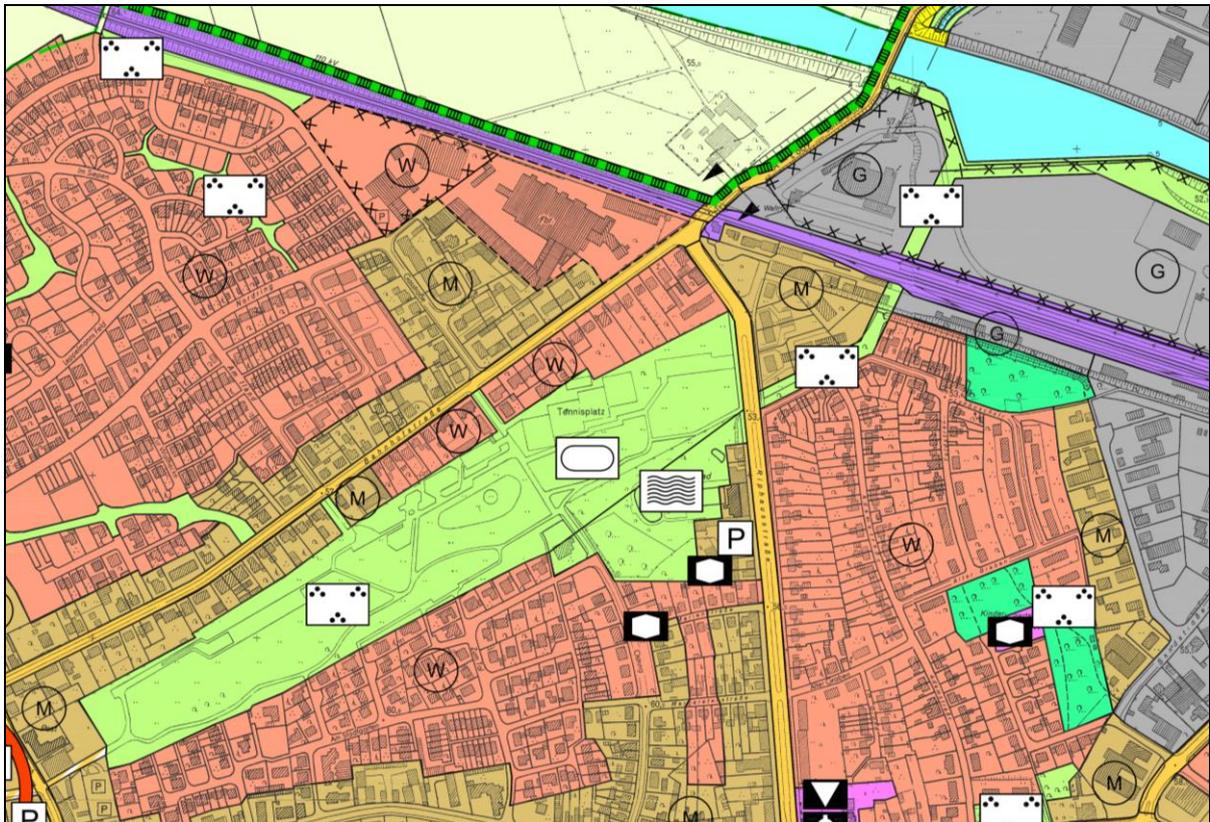
3.1 Bebauungsplan Nr. 4 „Moselbachtal“

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Moselbachtal“ und ist derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Städtisches Freibad festgesetzt. Zur Schaffung von Planungsrecht für eine Kindertagesstätte sowie für ein öffentlich gefördertes Wohnprojekt ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der neue Bebauungsplan Nr. 104 „KiTa Riphausstraße/ Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad“ überlagert den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 „Moselbachtal“.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waltrop wurde am 17.03.05 durch die Bezirksregierung Münster genehmigt und ist seit dem 29.04.05 wirksam. Er stellt die Plangebietsfläche überwiegend als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad“ dar.



Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Waltrop - derzeit rechtskräftige Fassung vom 29.04.2005

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung handelt, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der FNP wird dann statt einer öffentlichen Grünfläche eine Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darstellen.

3.3 Hochwasserschutz

Um vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen zunehmenden Starkregen- und Überschwemmungsereignisse die Belange des Hochwasserschutzes in der Planung stärker zu berücksichtigen, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz mit dem Ziel, das Hochwasserrisiko stärker in der Raumordnung zu beachten und so Risiken zu minimieren. Der BRPH ist weitgehend auf eine Konkretisierung durch die landesweiten und regionalen Raumplanungen sowie durch die kommunale Bauleitplanung angelegt. Als Rechtsverordnung des Bundes hat der BRPH jedoch Anwendungsvorrang vor den landesweiten und regionalen Regelungen. Daher werden die Ziele und Grundsätze, die die vorliegende BP-Aufstellung betreffen, geprüft. Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich gem. Kommunensteckbrief Waltrop (Stand Dezember 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Die Plangebietsfläche für die KiTa liegt derzeit in einer Senke, so dass das geplante KiTa-Gebäude und ein Teil der Außenflächen angehoben werden müssen. Ein Überflutungsnachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Eine Überprüfung der Starkregengefahrenhinweise des Landes NRW (https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw) zeigt, dass auf einem Großteil der Plangebietsfläche sowohl bei einem seltenen (100-jährliches Ereignis) als auch bei einem extremen Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) Überschwemmungen mit Höhen von 0,1 – 1 m entstehen können, im Bereich des ehemaligen Planschbeckens sogar 1 – 4 m. Die Starkregenkarte der Stadt Waltrop (<https://waltrop-starkregen.de/waltrop/>) kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Die Geländebeschaffenheit wird im Rahmen der Realisierung der Planung jedoch deutlich verändert (Auffüllung und Begradigung), so dass vorhandene Senken, die sich im Falle eines Starkregenereignisses füllen könnten, nach Realisierung nicht mehr vorhanden sind.

3.4 Baumbestand/ Baumschutzsatzung

Für das Gebiet der Stadt Waltrop liegt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 26.06.2006 vor. Die Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich der Bebauungspläne. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Umfang von 30 cm aufweist. Nicht unter die Satzung fallen Nadelbäume, Obstbäume (Ausnahme Walnussbäume, Esskastanien). Soweit innerhalb des Plangebietes Gehölze von der Baumschutzsatzung

(VORENTWURF)

betroffen sind, ist ein entsprechender Ausgleich nach den Regelungen der Baumschutzsatzung hierfür festzulegen.

Bei der auf der Plangebietsfläche vorhandenen jungen Baumgruppe handelt es sich um Laubbäume, die aufgrund ihrer Art und Größe nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Nichtsdestotrotz wird geprüft, ob diese umgepflanzt werden können.

Der vorhandene satzungsrelevante Baumbestand entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze wird vollständig erhalten. Eine Festsetzung der zu erhaltenen Bäume im Bebauungsplan wird bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen erfolgen.

4 Flächenbilanz

<u>Plangebietsgröße gesamt</u>	Ca.4.841 m ²
davon:	
KiTa-Fläche Teilbereich A	ca. 2.750 m ²
Wohnprojekt Teilbereich B	ca. 2.021 m ²
Verkehrsfläche	ca. 70 m ²

B. Städtebauliche Planung

1 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Teilfläche A: Fläche für den Gemeinbedarf

Entsprechend dem definierten Planungsziel wird für die KiTa gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Zulässig sind nur Einrichtungen und Anlagen der Kindertagesstätte einschließlich der erforderlichen Stellplätze, Sozialräume und Nebenanlagen sowie Außenspielflächen.

Teilfläche B: Wohnbaufläche

Für die Wohnbaufläche erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, um hier die gewünschte größere Nutzungsvielfalt im Vergleich zu einem reinen Wohngebiet zuzulassen. Um eine mit der geplanten Struktur des Gebietes verträgliche Nutzung und Wohnruhe zu erreichen, werden die nach § 4 (3) Nrn. 1,3,4,5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Teilfläche A:

Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete i. S. d. BauNVO. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen sind daher grundsätzlich entbehrlich. Im vorliegenden Fall werden jedoch aus gestalterischen und ökologischen

Gründen Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe berücksichtigt. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist das neue Geländeniveau, das im weiteren Verfahren konkreter definiert wird.

Teilfläche B:

Für die Wohnbaufläche wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO festgelegt. Die gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in den unterschiedlichen Baugebietstypen stellen Orientierungswerte dar und können überschritten werden. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung der Plangebietsfläche zu Wohnzwecken erfolgt für die Baufläche keine Festsetzung als Mischgebiet wie auf den nördlich und südlich angrenzenden Bauflächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4, sondern als Allgemeines Wohngebiet. GRZ und GFZ werden aber analog zu den Orientierungswerten für ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies ist auch aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der besonderen Lage unmittelbar anschließend an das vorhandene Freibadgebäude städtebaulich vertretbar.

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhenfestsetzung ist die Oberfläche des vorhandenen Straßenniveaus der Riphausstraße, das im weiteren Verfahren konkreter definiert wird.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Für beide Teilflächen wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen der angrenzenden Mischgebietsflächen sowie der Freibadfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 4 „Moselbachtal“. Bisher sind gem. Bebauungsplan Nr. 4 „Moselbachtal“ auf der gesamten Plangebietsfläche Bade- und Schwimmbecken einschließlich Zubehör und Betriebsgebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Der neue Bebauungsplan Nr. 104 „KiTa Riphausstraße/ Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad“ übernimmt die maximal zulässige Geschossigkeit des bestehenden Bebauungsplanes. Somit wird sichergestellt, dass sich sowohl die geplante Gemeinbedarfsnutzung als auch die Wohnnutzung von der Bauweise her in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Die Errichtung eines Dachgeschosses ist möglich, sofern das Dachgeschoss kein rechnerisches Vollgeschoss ist. Zurückgesetzte Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Obergeschosses müssen allseitig mind. 1,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen. Im Bereich der Treppenhäuser ist ein geringeres Zurücktreten von der äußeren Gebäudekante zulässig.

Höhenfestsetzung Teilfläche A:

maximale Firsthöhe (FH) / Gebäudehöhe (GH) 10,00 m

Höhenfestsetzung Teilfläche B:

maximale Traufhöhe (TH) 7,00 m,
maximale Firsthöhe (FH) bei Satteldach 14,00 m
maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdach 10,00 m

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen/ Baugrenzen

Teilfläche A:

Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete i. S. d. BauNVO. Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sind daher grundsätzlich entbehrlich. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Planung der Kindertagesstätte zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet. Damit ist eine Bebauung auf der gesamten Plangebietsfläche einschließlich erforderlicher Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig. Stellplatzflächen sind auf der Plangebietsfläche derzeit nicht geplant, aber auf der gesamten Gemeinbedarfsfläche zulässig.

Teilfläche B:

Erforderliche Stellplätze für das Wohnprojekt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können im rückwärtigen Bereich der Grundstücksfläche angeordnet werden.

Auch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Damit wird sichergestellt, dass erforderliche Nebenanlagen flexibel realisiert werden können.

C. Erschließung

1 Verkehr

1.1 Verkehrsanbindung

Erschlossen wird die Plangebietsfläche KiTa (Teilbereich A) derzeit über ein Tor an der Riphhausstraße. Dieser Zufahrtbereich kann weiterhin als Anlieferungsbereich für das geplante KiTa-Gebäude genutzt werden. Aufgrund der geplanten Baukörperpositionierung und -ausrichtung ist diese Zufahrtsmöglichkeit als Hauptzugangsmöglichkeit zum Gebäude nicht sinnvoll. Deshalb wird derzeit geprüft, ob ein Zugang vom Moselbachpark aus über den bestehenden Parkweg (fußläufig und per Fahrrad) geschaffen werden kann.

Die Plangebietsfläche für das Wohnprojekt (Teilbereich B) wird ebenfalls über die Riphhausstraße erschlossen.

1.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für die KiTa soll so weit wie möglich im öffentlichen Straßenraum gedeckt werden, da dort genügend Parkplätze zur Verfügung stehen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit die vorhandenen Parkplätze vor dem Eingangsbereich der KiTa aus der öffentlichen Verkehrsfläche herausparzelliert und der KiTa gewidmet werden können.

Das Wohnprojekt wird eigene Stellplätze im rückwärtigen Bereich des festgesetzten Baufensters erhalten.

1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

- Linie 284 des VRR, Haltestelle Industriestraße (Waltrop Rathaus – Brambauer Verkehrshof)
- Linie 284E des VRR, Haltestelle Industriestraße (Waltrop Rathaus – Lünen Brambauer Verkehrshof)

2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation wird mit den örtlichen Versorgungsunternehmen abgestimmt und erfolgt soweit erforderlich durch neu anzulegende Trassen innerhalb der Erschließungsfläche.

Der Anschluss an das Abwassersystem erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal, der entlang der nördlichen Flurstücksgrenze verläuft.

Erforderliche Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge werden gemäß Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Planung berücksichtigt.

Eine angemessene Löschwasserversorgung steht zur Verfügung.

3 Plangebietsfläche

Der vorhandene Parkweg, der nördlich entlang der eingezäunten Freibadfläche verläuft, befindet sich im nordöstlichen Randbereich innerhalb der Bebauungsplanfläche. Daher wird dieser Bestandsweg im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg festgesetzt.

D. Auswirkungen der Planung

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Ermittlung eines ökologischen Ausgleichs nicht erforderlich.

Die auf der Plangebietsfläche vorhandene junge Laubbaumgruppe, die nicht unter die Baumschutzsatzung fällt, kann nicht erhalten bleiben. Nichtsdestotrotz wird geprüft, ob diese umgepflanzt werden kann. Der vorhandene satzungsrelevante Baumbestand entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze wird vollständig erhalten.

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für beide Teilflächen ist die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung erforderlich, um zu klären, ob infolge des Vorhabens Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden können und ob dem Vorhaben ggf. artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

Teilfläche A:

Für die Teilfläche A liegt die Artenschutzvorprüfung bereits vor und ist als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Als Fazit lässt sich festhalten, dass das Bauvorhaben voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten hat, da diese im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Bei Durchführung von Maßnahmen zur Risikominimierung ist auch nicht zu erwarten, dass Tiere im artenschutzrechtlichen Sinne verletzt, getötet oder während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeiten in populationsrelevantem Ausmaß gestört werden.

Letztendlich ist bei dem derzeitigen Kenntnisstand für alle artenschutzrechtlich relevanten Arten unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG erkennbar.

Teilfläche B:

Für die Teilfläche B befindet sich die Artenschutzvorprüfung noch in der Bearbeitung. Da es hier um den Abriss eines nicht mehr genutzten Gebäudes (ehemaliges Allwetterbad) handelt, muss eine Untersuchung insbesondere nach Fledermausvorkommen erfolgen. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wird die Artenschutzvorprüfung auch für den Teilbereich B abgeschlossen sein und ebenfalls Anlage zur Begründung werden.

2. Altlasten und Bodenmanagement

Hinsichtlich der geplanten Baumaßnahme auf der geplanten KiTa-Fläche war es erforderlich, Informationen über den Untergrundaufbau im Planungsgebiet zu gewinnen und Aussagen über die Gründung zu tätigen.

Das Ingenieurbüro KIB Unna GmbH hat im Auftrag der Stadt Waltrop Feldarbeiten und chemische Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die vorhandenen Bodenflächen wurden hinsichtlich der Eignung für eine mögliche Kindertagesstättennutzung geprüft. Zusammenfassend trifft das Fachgutachten vom 20.10.2023 folgende Aussage:

Bzgl. der Bewertung der aufgeschlossenen Auffüllungsmaterialien aus den Sondierungen RKS 2 und RKS 3 hinsichtlich einer späteren Verwendung bzw. Abfuhr wurde eine Mischprobe dieser Materialien zusammengefasst.

Die abfallrechtliche Bewertung erfolgte gemäß der seit dem 01.08.2023 in Kraft getretenen Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz. Der festgestellte erhöhte TOC-Gehalt ist bei dem vorliegenden Material auf Restbestandteile von Steinkohle im Bergematerial zurückzuführen. Aufgrund der angestrebten Nutzung sowie dem nachgewiesenen Arsengehalt sollte im Bereich von Grün- bzw. unversiegelten Freiflächen eine Überdeckung mit 1,0 m unbelasteten Böden einkalkuliert werden.

Eine entsprechende textliche Festsetzung wird hierzu bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Baugrunduntersuchung / Gründungsberatung vom 10.11.2023 liegt als Anlage 2.0 der Begründung bei.

E. Verwirklichung der Planung

1. Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Waltrop, so dass keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sind.

2. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung aller Planungen und Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Waltrop und die Waltroper Vermögensgesellschaft (WVG).

3. Kampfmittelvorkommen

Im Bereich des Planungsgebietes wurde im Rahmen einer Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe kein Verdacht auf Kampfmittel oder Artilleriebeschuss festgestellt.

4. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu betrachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.