

Waltroper Bekanntmachungen

- Das Amtsblatt der Stadt Waltrop -



56. Jahrgang / lfd. Nummer 11 vom 22.05.2025

INHALT

1. Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs Nr. 92 „Im Dicken Dören“ der Stadt Waltrop (Ergänzendes Verfahren zur Heilung)

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs Nr. 92 „Im Dicken Dören“ der Stadt Waltrop (Ergänzendes Verfahren zur Heilung)

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 13.05.2025 die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes Nr. 92 „Im Dicken Dören“ mit geänderter Begründung und geändertem Umweltbericht gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Änderungsinhalt der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 92 bezieht sich auf folgende Aspekte:

- Textliche Festsetzung Nr. 1 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wurde geändert.
- Die Liste der zulässigen Wirtschaftszweige entfällt in der textlichen Festsetzung Nr. 1 - Art der baulichen Nutzung
- Die Gliederung nach Abstandserlass entfällt (Textliche Festsetzung Nr. 1)
- Die Gliederung des Plangebietes wurde überarbeitet. Es besteht nunmehr aus vier Gewerbegebietsbereichen.
- Die zulässigen Emissionskontingente im Plangebiet sind in dem Zuge neu verteilt worden.
- Die stadtweite (externe) Gliederung der Emissionskontingente bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 40.1 der Stadt Waltrop.

Die wesentlichen geänderten Bestandteile sind in den Planunterlagen farblich kenntlich gemacht. Der Aufstellungsbereich hat sich im Vergleich zum Entwurf nicht verändert und wird in nachstehender Karte umgrenzt.

Ziel und Zweck der Planung:

Das Plangebiet westlich der Mengeder Straße und südlich des Dortmund-Ems-Kanals am südlichen Stadtrand Waltrops soll als Gewerbegebiet unter anderem für die Verlagerung eines im Waltroper Stadtgebiet ansässigen Nutzfahrzeugbaubetriebs festgesetzt werden. Bei der Fläche handelt es sich um eine aufgeschüttete Bergehalde.

Neben einer ca. 10 ha großen Gewerbefläche sind eine Erschließungsstraße sowie das Gebiet umgrenzende Grünflächen vorgesehen. Innerhalb der Grünflächen wird neben dem internen ökologischen Ausgleich außerdem für Lärmschutz und Regenrückhalt Sorge getragen. Gleichzeitig sollen die Wegeverbindungen für die fußläufige Anbindung an den Dortmund-Ems-Kanal erhalten bleiben.

Für die Planung ist neben dem internen auch ein externer ökologischer Ausgleich erforderlich, um den Eingriff in den Naturhaushalt vollständig zu kompensieren. Dieser wird auf einer Fläche direkt südwestlich des Geltungsbereichs (Flur 102, Flurstücke 171, 170) und einer Fläche südlich der Altenbruchstraße (Flur 94, Flurstück 42) umgesetzt.

Auf der Fläche direkt südwestlich des Plangebiets wird eine intensiv genutzte Ackerfläche mit Obstbäumen bepflanzt, um sie zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Unterhalb der Hochspannungsleitung wird extensives Wirtschaftsgrün entstehen.

Außerdem ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für das Revier der im Plangebiet vorkommenden geschützten Feldlerche erforderlich. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche soll auf der gleichen Fläche südlich der Altenbruchstraße, östlich der Mengeder Straße (Flur 94, Flurstück 42) umgesetzt werden. Damit erhält die Fläche einen multifunktionalen Ansatz: ökologische Aufwertung plus Verbesserung der Habitateignung für geschützte Arten. Für die Fläche, die bislang intensiv ackerbaulich genutzt wird, ist die Umwandlung in eine selbstbegründende Ackerbrache vorgesehen.



Abbildung 1
Lage der externen Ausgleichsfläche 1 (Flur 102, Flurstücke 170, 171) rot umrandet

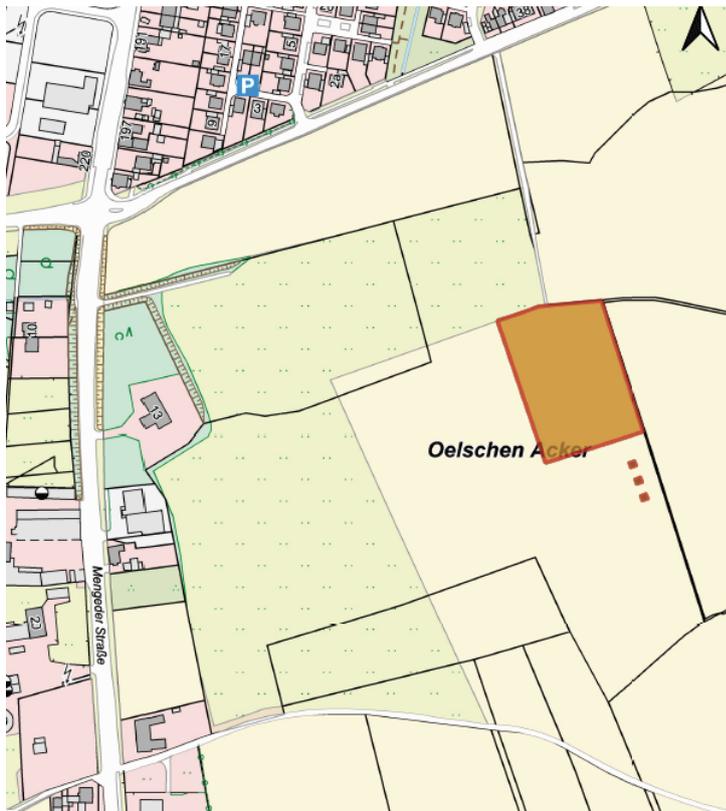


Abbildung 2
Lage der Fläche für den externen Ausgleich 2 und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Flur 94, Flurstück 42) rot umrandet

Rechtsgrundlage:

§ § 2 und 3 Abs. 2 i. V. m. § 214 Abs. 4 und § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung.

Auslegungszeitraum:

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 „Im Dicken Dören“ sowie die geänderte Begründung mit geändertem Umweltbericht und allen Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen / Informationen sind gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit

vom 23.05.2025 bis einschließlich 23.06.2025

digital auf dem Planungs- und Beteiligungsserver der Stadt Waltrop abrufbar unter dem Link <https://www.o-sp.de/waltrop/plan?pid=60694>.

Alternativ können die Planunterlagen im Foyer des zweiten Obergeschosses des Rathauses (Altbau) der Stadt Waltrop (Münsterstraße 1 in 45731 Waltrop) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der auf der Homepage der Stadt Waltrop genannten Dienstzeiten der Stadtplanung eingesehen werden.

Stellungnahmen können bis zum Ende der Auslegungsfrist auf dem Planungs- und Beteiligungsserver der Stadt Waltrop (<https://www.o-sp.de/waltrop/>) oder auf dem elektronischen Übertragungsweg (z.B. per E-Mail) übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift (zweckmäßiger Weise bei der Abteilung Stadtplanung) während der Dienststunden vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über diese Satzung unberücksichtigt bleiben können.

Bei der Erarbeitung der Inhalte des Bebauungsplans wurde gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Folgende **umweltrelevante Stellungnahmen / Informationen** nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sind verfügbar und liegen öffentlich aus:

Gutachten / Anlagen zur Begründung:

- Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter **Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kulturgüter**:
 - Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 92 als gesonderter Teil der Begründung; Stand März 2022 (Bosch & Partner)
Im Entwurf des Umweltberichts sowie der Begründung werden u.a. die Bestandssituation und die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter behandelt. Weiterhin werden die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt.
- Aussagen zum Schutzgut **Tiere und Pflanzen**:
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.12.2021 (Bosch und Partner).
Mit Aussagen zum Vorkommen von geschützten Tieren und Pflanzen im Untersuchungsgebiet. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung kommt das Büro zu dem Ergebnis, dass lediglich die Feldlerche als planungsrelevante Art von der Planung betroffen ist.
Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB: Tiere und Pflanzen (Feldlerche als einzige planungsrelevante geschützte Tierart betroffen)
 - Biotoptypenkartierung als Anlage zum Umweltbericht von Oktober 2020 (Bosch und Partner).
Mit Aussagen zu Biotoptypen.
Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB: Pflanzen

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dicker Dören“ CEF-Maßnahmenkonzeption Feldlerche vom 19.10.2021 (Landschaft + Siedlung AG).
Mit Aussagen zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die von der Planung betroffene Feldlerche
- Aussagen zum **Schutzgut Boden**:
 - Orientierende Baugrunduntersuchung mit Gründungsempfehlungen für eine gewerbliche Nutzung vom 06.02.2012 (Taberg Ingenieure)
Mit Aussagen zur Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes.
Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB: Boden
 - Orientierendes Baureifmachungs- und Erschließungskonzept vom 06.02.2018 (Taberg Ingenieure)
Mit Aussagen zu maßgeblichen Restriktionen (Bergbau, Bodenschutz) und Konzepten für die entwässerungstechnische Erschließung (Topographie) und die Baureifmachung.
Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB: Boden, Wasser
 - Geotechnisches Fachgutachten vom 19.03.2021 (Dr. Melchers Geologen).
Mit Aussagen zur Bodenbeschaffenheit und Grundwasserstand südwestlich des Plangebietes.
Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB: Boden, Wasser
 - Standortentwicklung „Im Dicken Dören“ Baugrunduntersuchung und – beurteilung, orientierende Gefährdungsabschätzung vom 19.07.2022 (CDM Smith, Bochum)
Mit Aussagen zur Bewertung der umwelttechnischen Eigenschaften der im Zuge der Baureifmachungsarbeiten anfallenden Aushubmassen sowie der Bewertung der Bodenluft.
Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB: Boden, Wasser und Luft
- Untersuchung zu den Themenbereichen **Mensch, Darstellung von Landschaftsplänen und naturräumliche Gegebenheiten**:
 - Standortsuche im Rahmen der Erweiterungsbestrebungen der Firma Langendorf in Waltrop von August 2018 (GseProjekte, BFR Büro für Regionalanalyse)
Mit Aussagen zu den Themen naturräumliche Gegebenheiten, Topographie
Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB: Mensch, Darstellung vom Landschaftsplänen
- Aussagen zu lärmtechnischen Auswirkungen (**Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**)
 - Schalltechnischer Bericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Im Dicken Dören“ der Stadt Waltrop vom 16.11.2022 (Kötter Consulting Engineers).
Mit Aussagen zum Baulärm, Gewerbelärm und Verkehrslärm, der durch die Planung entsteht. Sowie zur Emissionskontingentierung.
Ergänzender Schalltechnischer Bericht zur Emissionskontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Im Dicken Dören", Mai 2025 (Kötter Consulting Engineers).
Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB: Mensch und menschliche Gesundheit
 - Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmerhöhung im Umfeld des Bebauungsplangebietes „Im Dicken Dören“ in Waltrop vom 21.11.2022 (Peutz Consult). Mit Aussagen zur Betroffenheit einzelner Gebäude von der Verkehrslärmerhöhung durch das Plangebiet.
Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB: Mensch und menschliche Gesundheit

- Aussagen zu verkehrlichen Auswirkungen der Planung (**Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**)
 - Verlagerung des Betriebsstandortes der Firma Langendorf GmbH in Waltrop – Verkehrsgutachten von April 2020 (Ambrosius Blanke).
Mit Aussagen zur prognostizierten Verkehrsentwicklung.
Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB: Mensch und menschliche Gesundheit
 - Gewerbegebiet „Im Dicken Dören“ in Waltrop – Verkehrsuntersuchung von März 2021 (Ambrosius Blanke).
Mit Aussagen zur aktuellen und prognostizierten Verkehrsentwicklung.
Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB: Mensch und menschliche Gesundheit
 - Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet „Im Dicken Dören“ in Waltrop – Eingangsgrößen für eine schalltechnische Untersuchung vom 08.10.2021 (Ambrosius Blanke).
Mit Aussagen zu Auswirkungen auf die Nachtverkehre durch die Planung.
Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB: Mensch und menschliche Gesundheit

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

- Schutzgut **Tiere und Pflanzen**:
 - Aussagen zu Tier- und Pflanzenvorkommen in den Jahren 1979 bis 2010 (Stellungnahme der Bürger*in Nr. 11, 12 und 14 vom 02.05.2021)
- Schutzgut **Klima**:
 - Aussagen zum Bundesverwaltungsgerichtsurteil zum Klimaschutz (Stellungnahme der Bürger*in Nr. 11, 12 und 14 vom 02.05.2021)
- Schutzgut **Tiere**
 - Aussagen zum Vorkommen des Eisvogels am Groppenbach (Stellungnahme von Bürger*in Nr. 13 vom 02.05.2021)

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

- Schutzgut **Boden, bergbauliche Einwirkungen**:
 - Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau u. Energie, Schreiben vom 19.05.2021
Mit Aussagen zu bergbaulichen Einwirkungen im Planungsbereich
 - Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb vom 20.05.2021.
Mit Aussagen zum Thema schutzwürdige Böden, Verwendung von Mutterboden
 - Kreis Recklinghausen Stellungnahme vom 28.05.2021 als Untere Bodenschutzbehörde
Mit Aussagen zu den Themen Umgang mit Böden und Altlasten
 - RAG Montan Immobilien GmbH vom 26.04.2021
Mit Aussagen zu den Themen Aufschüttungen, Bergschäden
 - RAG Aktiengesellschaft vom 25.05.2021
Mit Aussagen zur Bodenbeschaffenheit
 - Kreis Recklinghausen – Untere Bodenschutzbehörde vom 15.09.2020
Mit Aussagen zur Altlastensituation und Belastung der Böden / Altablagungen im Plangebiet

- **Schutzgut Wasser:**
 - Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau u. Energie vom 19.05.2021.
Mit Aussagen zu bergbaulichen Einwirkungen im Planungsbereich
 - Emschergenossenschaft Lippeverband vom 27.05.2021.
Mit Aussagen zur Entwässerung und zum Groppenbach
 - Kreis Recklinghausen Stellungnahme vom 28.05.2021 als Untere Wasserbehörde
Mit Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser, Gewässer 3.4, Groppenbach, frühzeitige Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Gewässer
 - Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Duisburg-Meiderich vom 04.10.2021
Mit Aussagen zur nicht möglichen Niederschlagswassereinleitung in den Dortmund-Ems-Kanal

- **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**
 - Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Duisburg-Meiderich vom 26.05.2021
Mit Aussagen zu den Themen öffentlicher Schiffsverkehr und Maßnahmen auf den Flächen der Bundeswasserstraßen
 - Westnetz GmbH vom 12.05.2021
Mit Aussagen zum Thema Einschränkungen unterhalb der Hochspannungsleitung
 - Polizeipräsidium Recklinghausen – Kommissariat für Kriminalprävention und Opferschutz vom 10.05.2021
Mit Aussagen zu Präventionsmaßnahmen für die menschliche Gesundheit
 - Kreis Recklinghausen – Brandschutzdienststelle
Mit Aussagen zur Löschwasserversorgung und der Schutzzielerreichung der Feuerwehr im Plangebiet

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**
 - Kreis Recklinghausen Stellungnahme vom 28.05.2021 als Untere Naturschutzbehörde
Mit Aussagen zu frühzeitigen Abstimmungen der Ausgleichsmaßnahmen für betroffene Tierarten
 - Kreis Recklinghausen vom 23.11.2021
Mit Aussagen zum Ausgleichskonzept für die von der Planung betroffene Feldlerche

- Themenbereich **Landwirtschaft:**
 - Landwirtschaftskammer vom 27.05.2021
Mit Aussagen zu ackerbaulich genutzten Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

- Themenbereiche **Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Landschaft, biologische Vielfalt, sachgerechter Umgang mit Abwässern, Mensch und menschliche Gesundheit, Darstellung von Landschaftsplänen**
 - Stadt Dortmund vom 10.06.2021
 - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
 - Umweltamt (Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde)
 - Stadtentwässerung
Mit Aussagen zu den Themen Planungsalternativen, Abstand zur Wohnbebauung, Immissionsschutz, Schallimmissionen, Groppenbach, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Aufschüttungen, Versickerung von Niederschlagswasser, Einleitung von Niederschlagswasser in den Groppenbach, Feldlerche, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung,

Klimatotyp, Mikroklima, Frisch- und Kaltluftgebiete, Flächenversiegelung, Klimaschutz, Schmutzwasserentsorgung

Umweltrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

- Themenbereiche **Luft und Klima**
 - Stadt Dortmund vom 06.05.2022; Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Mit Aussagen zu den Themen Mikroklima, Frisch- und Kaltluftgebiete, Flächenversiegelung, Klimaschutz

- Themenbereiche Altablagerung
 - Kreis Recklinghausen vom 06.05.2022
 - Untere Bodenschutzbehörde: Aussagen zur Einordnung der Fläche im Altlastenkataster und Hinweise zum Umgang mit den Altablagerungen
 - Untere Wasserbehörde: Hinweise zum Umgang mit dem Gewässer 3.4
 - Untere Naturschutzbehörde: Hinweise zur Bauzeitenregelung und zum Artenschutz
 - Naturschutzverbände: Hinweise auf das mögliche Vorkommen der Goldammer und Amphibienwanderungen

- Landwirtschaftskammer vom 11.04.2022
 - Hinweise zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und den CEF-Maßnahmen

- RAG Aktiengesellschaft Montan Immobilien vom 28.03.2022
 - Aussagen zu dem Boden und den Aufschüttungen auf der Fläche

- Stadt Lünen vom 05.05.2022
 - Aussagen zur verkehrlichen Situation auf Lünener Stadtgebiet

- Telefonica Germany vom 22.04.2022
 - Aussagen zu Richtfunkverbindungen und dazugehörigen Schutzabständen im Plangebiet

Bekanntmachungsanordnung:

Der Ratsbeschluss vom 13.05.2025 zur erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs Nr. 92 „Im Dicken Dören“ der Stadt Waltrop gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Waltrop, den 22.05.2025
i.V.



Wilke
(Allgemeiner Vertreter)

Umgrenzung des Aufstellungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 92 "Im Dicken Dören" im Maßstab 1: 5.000

■■■■ = Umgrenzung Aufstellungsbereich

