

1. Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 31 "Tinkhofstraße/
Velsenstraße" der Stadt Waltrop

1. Allgemeines

- 1.1 Der Rat der Stadt Waltrop hat am 27.9.1983 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31 "Tinkhofstraße/Velsenstraße" aufzustellen.
- 1.2 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden wie folgt festgesetzt:
 - 1.21 Fläche zwischen Tinkhofstraße/Velsenstraße/Kaiserstraße/Bismarckstraße mit Ausnahme der Wohnbaugrundstücke an der Kaiserstraße, Tinkhofstraße und an der Bismarckstraße, bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Waltrop, Flur 83, Flurstücke 64, 53, 994, 995 und 65.
 - 1.22 Der räumliche Geltungsbereich ist in dem dieser Begründung beigefügten Plan (Maßstab 1 : 5.000) kenntlich gemacht.

2. Ziel der Planung

- 2.1 Es ist das Ziel der im Bebauungsplan enthaltenen Planung, die Wohnbauflächen im südöstlichen Teil des Stadtgebietes zu erweitern sowie einen Teil des Grüngürtels, der sich in Ost-West-Richtung durch die südlichen Stadtteile Waltrops zieht, auszubauen und damit der Bevölkerung nutzbar zu machen.
- 2.2 Eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung im Sinne von § 1 Abs. 5 BBauG ist nicht vorhanden.

3. Zweck der Planung

Entsprechend den Zielen der Planung sollen mit dem Bebauungsplan folgende Aufgaben und Funktionen ermöglicht, gefördert und gesichert werden:

- 3.1 der Bau von Eigenheimen,
- 3.2 der Bau von Eigentums- und/oder Mietwohnungen,
- 3.3 der Bau einer öffentlichen Dauerkleingartenanlage

Der Entwurf dieser Begründung hat vom 04.04.1985 bis einschl. 06.05.1985 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Waltrop, d. 09.05.1985
Der Stadtdirektor

4. Zu den einzelnen Festsetzungen (nach § 9 (1) BBauG)

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Reines Wohngebiet

4.11 Lage:

Das Gebiet umfaßt den größeren Teil des Plangebietes, mit Ausnahme der im Südosten liegenden öffentlichen Grünfläche.

4.12 Festsetzung:

1. Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
2. Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 3 (4) Bau NVO)

4.13 Begründung:

1. Wege der Lage inmitten von ruhigen Wohngebieten bzw. öffentlichen Grünanlagen oder landwirtschaftlich genutzten Flächen kann die für ein reines Wohngebiet zu fordernde Wohnruhe erreicht bzw. erhalten werden. Gebäude mit störender Nutzung und verkehrsreiche Straßen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Im Rahmen der fünften Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, die Darstellung der Nutzung des Geländes der ehem. Zeche Waltrop so zu ändern, daß künftig nur Wohnbauflächen, Grünflächen und Gewerbeflächen mit Emissionsbeschränkungen dargestellt werden. Die Gewerbeflächen werden voraussichtlich einen Abstand von ca. 300 m vom östlichen Rand des Plangebietes haben. Somit wird planungsrechtlich gesichert werden, daß auch von diesen Flächen keine das Wohnen im Plangebiet erheblich beeinträchtigenden Emissionen ausgehen werden.

2. Wegen der relativ dichten Bebauung des Wohngebietes soll die Zahl der Wohnungen auf die - steuerlich günstige - Menge (eigengenutzte Wohnung und Einliegerwohnung) begrenzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

Reines Wohngebiet

4.21 Festsetzungen:

- bei einem zulässigen Vollgeschoß
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
 - Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5

bei zwei zulässigen Vollgeschossen
- GRZ = 0,3
- GFZ = 0,8

4.22 Begründung:

GRZ und GFZ ergeben ein Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche bzw. Geschoßfläche zur Grundstücksfläche, bei dem einerseits ausreichende Garten- und Abstandsflächen gesichert werden, andererseits die wirtschaftlichen Belange der künftigen Eigentümer berücksichtigt werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Zahl der Vollgeschosse

Reines Wohngebiet

4.31 Festsetzungen:

1 Vollgeschoß
2 Vollgeschosse

4.32 Begründung:

Mit der Festsetzung sowohl von ein- als auch zweigeschossigen Wohnhäusern soll den unterschiedlichen Planungsabsichten und Raumansprüchen der künftigen Eigentümer entsprochen werden.
Die ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäuser sind jeweils zu kleinen Baugruppen zusammengefaßt, um ein gewisses Maß an Einheitlichkeit zu wahren.

4.4 Die Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

Reines Wohngebiet

4.41 Festsetzungen:

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

4.42 Begründung:

Die festgesetzten Bauweisen dienen der Ausprägung unterschiedlicher Gebäudegruppen, mit denen verschiedenartige Wohnsituation angeboten werden sollen.

4.5 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

Reines Wohngebiet

4.51 Festsetzungen:

Durch Baulinien und Baugrenzen werden Baukörper mit einer Tiefe von 11 m bis 13 m und einer Breite von 6,50 m bis 13 m festgesetzt.

4.52 Begründung:

Tiefe und Breite der Baukörper entsprechen nach den Erfahrungen, die in anderen Baugebieten gewonnen wurden, den Planungsabsichten und Raumansprüchen der meisten Bauherren.

4.6 Die Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)

Die Flächen für Nebenanlagen, die "aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten" (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG).

4.61 Festsetzungen:

Die Flächen für Einstellplätze/Garagen sind als Einzelplätze, als Gruppen oder als Garagenhöfe festgesetzt.

4.62 Begründung:

Die Festsetzung ist so getroffen worden, daß einerseits die Einstellplätze/Garagen nahe an den Wohngebäuden liegen, andererseits wird die Lage so gewählt, daß der durch die Benutzung entstehende Lärm die Bewohner anderer Wohnhäuser so gering wie möglich beeinträchtigt.

4.7 Die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BBauG)

4.71 Die Straßenverkehrsflächen

4.711 Lage:

Das Plangebiet wird durch die beiden Planstraßen "A" und "B" von der Tinkhofstraße bzw. von der Velsenstraße erschlossen.

4.712 Festsetzung:

Straßenverkehrsflächen

4.713 Begründung:

Die beiden Planstraßen stellen die Verkehrserschließung des Plangebietes sicher ohne einen Durchgangsverkehr zu bewirken.

4.72 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.721 Befahrbare Wohnwege (Wb)

4.7211 Lage:

Von den Planstraßen aus führen mehrere befahrbare Wohnwege zu den einzelnen Baugrundstücken.

4.7212 Festsetzung:

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; und zwar befahrbarer Wohnweg (d. h., lediglich im allgemeinen für den Fahrzeugverkehr gesperrte Straße).

4.722 Nicht befahrbare Wohnwege (W)

4.7221 Lage:

Von den Planstraßen und von den befahrbaren Wohnwegen aus führen mehrere nicht befahrbare Wohnwege (W) zu den einzelnen Baugrundstücken.

4.7222 Festsetzung:

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; und zwar nicht befahrbarer Wohnweg (d. h., für den Fahrzeugverkehr gesperrte Straße).

4.7223 Begründung:

Die Erschließung des Plangebietes durch die beiden Planstraßen wird durch befahrbare und nicht befahrbare Wohnwege ergänzt, um den Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm zu erhöhen und den Flächenanspruch des Verkehrs zu vermindern. Ein zusätzlicher Schutz soll durch die Differenzierung in befahrbare und nicht befahrbare Wohnwege erreicht werden. Das gelegentliche Befahren der nicht befahrbaren Wohnwege kann gestattet werden.

4.8 Die Versorgungsflächen (§ 9 (1) Ziff. 12 BBauG)

4.81 Lage:

Am Garagenhof nördlich der Einmündung der Planstraße "B" in die Velsenstraße.

4.82 Festsetzung:

Versorgungsfläche - Umformerstation für elektrischen Strom

4.83 Begründung:

Die Umformerstation dient der Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom.

4.9 Die öffentlichen und die privaten Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

4.91 Lage:

1. größere Fläche im Südosten des Plangebietes im Winkel zwischen der Velsenstraße und der Tinkhofstraße,
2. kleine dreieckige Fläche im Zentrum des Plangebietes

4.92 Festsetzungen:

1. öffentliche Grünfläche (Dauerkleingärten)
2. öffentliche Grünfläche (Spielplatz).

4.93 Begründung:

1. Die Fläche ist Teil des "Grüngürtels", der die südlichen Stadtteile Waltrops durchzieht. Es soll eine Dauerkleingartenanlage errichtet werden können.
2. Der Spielplatz liegt inmitten des Plangebietes. Er ist über kurze "Sackgassen" und/oder Wohnwege gefahrlos zu erreichen.

4.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG)

4.101 Lage:

Auf verschiedenen Grundstücken und Verkehrsflächen (siehe Kennzeichnung der erhaltenswerten Einzelbäume im Plangebiet gem. Planzeichen).

4.102 Festsetzung:

Flächen mit der Bindung:
Erhaltung vorhandener Bäume.

4.103 Begründung:

Die Erhaltung der gekennzeichneten Bäume soll planungsrechtlich gesichert werden.

4.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

4.111 Lage:

Am Nordrand des Plangebietes, nördlich des von der Planstraße "A" erreichbaren Garagenhofes.

4.112 Festsetzung:

Lärmschutzwall in einer Höhe von 2,50 m, Breite am Fuß 2,50 m.

4.113 Begründung:

Zum Schutz vor den Emissionen der auf dem Garagenhof verkehrenden Kraftfahrzeuge soll ein Lärmschutzwall in angemessener Höhe errichtet werden.

4.12 Nachrichtlich:

Der Ausbau des vorhandenen Bachlaufes in der öffentlichen Grünfläche (vgl. Ziff. 4.91) wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens geregelt werden.

5. Bodenordnende oder enteignende Maßnahmen

Gegenwärtig besteht kein Anlaß, bodenordnende oder enteignende Maßnahmen zur Durchsetzung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

6. Kosten

6.1 Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich folgende Kosten erfordern (Schätzung auf der Preisbasis Sommer 1983):

6.11 Bau der Planstraßen "A" und "B"		
3.650 qm x 125,-- DM/qm	=	456.250,-- DM
6.12 Bau der Wohnwege		
2.500 qm x 120,-- DM/qm	=	300.000,-- DM
6.13 Bau der Kanalisation		
840 lfdm x 450,-- DM/lfdm	=	378.000,-- DM
6.14 Bau der Dauerkleingartenanlage		
15.250 qm x 15,-- DM/qm	=	228.750,-- DM
6.15 Straßenbeleuchtung		
450 m x 80,-- DM/m	=	36.000,-- DM
Kosten insgesamt:		<u>1.399.000,-- DM</u>
		=====

6.2 Diese Kosten werden wie folgt finanziert:

6.21 Der Eigenanteil der Stadt beträgt:

10 % von 6.11	=	45.625,-- DM
10 % von 6.12	=	30.000,-- DM
36 % von 6.13	=	136.080,-- DM
100 % von 6.14	=	228.750,-- DM
10 % von 6.15	=	3.600,-- DM
		<u>444.055,-- DM</u>
		=====

Dieser Eigenanteil ist aus Haushaltsmitteln zu bezahlen.

6.22 Die übrigen Kosten werden durch Erschließungsbeiträge abgedeckt.

7. Angrenzende landwirtschaftliche Betriebe

In der Nähe des Plangebietes befinden sich die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe Tinkhofstraße 14 und Im Röhrken 30. Beide Nebenerwerbsbetriebe bestehen bereits seit längerem in der Nähe von Wohnhäusern, ohne daß wesentliche Beeinträchtigungen bekannt geworden sind. Insoweit ist davon auszugehen, daß von diesen Betrieben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet ausgehen werden.

Die Fläche der Nebenerwerbsbetriebe ist bereits im Flächennutzungsplan von 1969 als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung und die Lage der Nebenerwerbsbetriebe im engeren Wohnsiedlungsbereich verbieten den weiteren Ausbau der Betriebe. Für den Fall einer wesentlichen Erweiterung müßten die Betriebe ausgesiedelt werden.

8. Versorgungsmöglichkeiten und Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung (Geschäftszeilen an der Dortmunder Straße/Marienkirche) gegeben. Ebenfalls sind in der näheren Umgebung des Plangebietes Schulen und Kindergärten vorhanden, so daß sich eine diesbezügliche Flächenfestsetzung innerhalb des Plangebietes erübrigt.

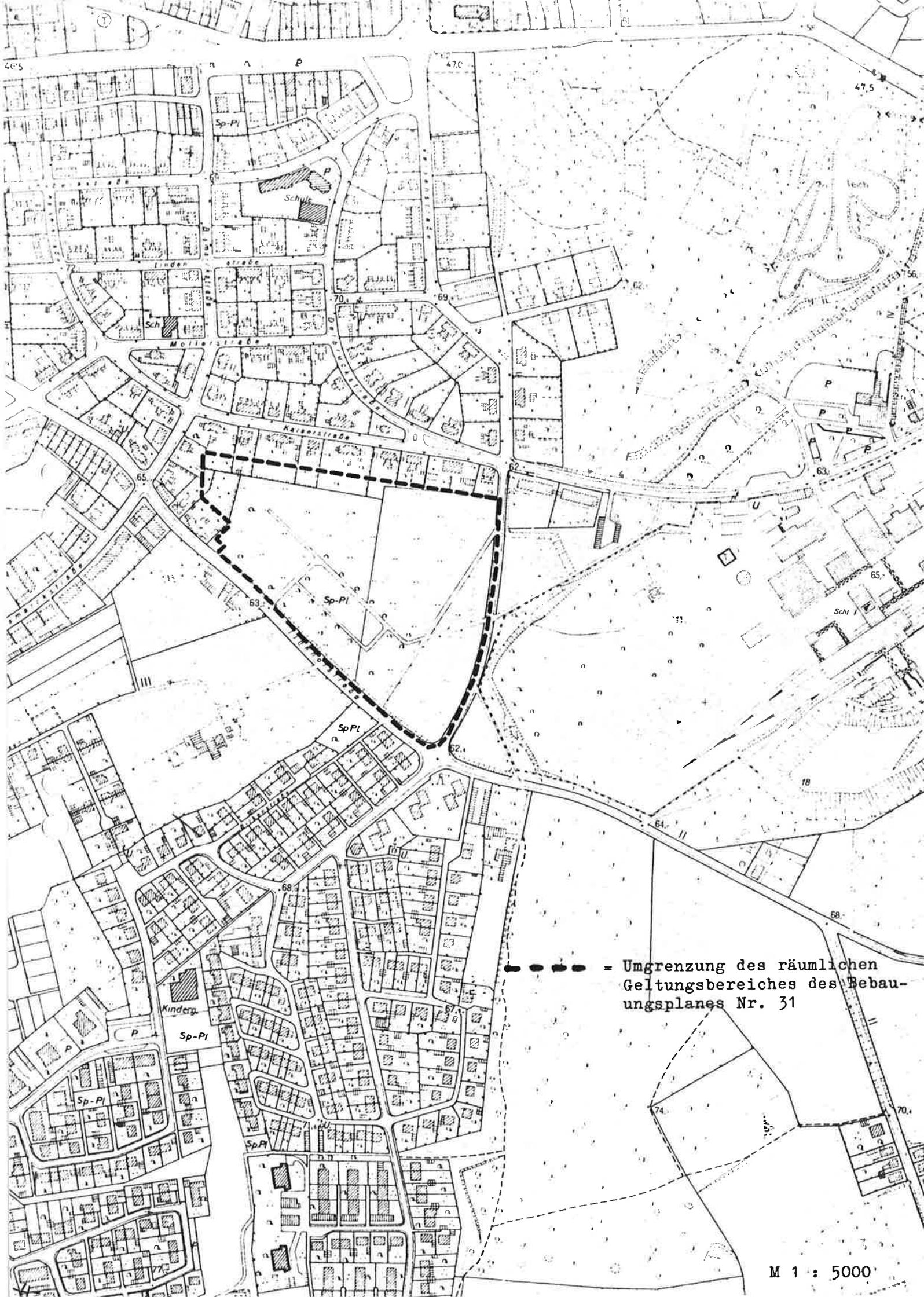
Eine Flächenfestsetzung "Spielplatz" ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Waltrop, den 12. Februar 1985
(60) 622-06 Nr. 31 Ka./Dr.



Der Stadtdirektor

Störbrock
(Störbrock)



----- = Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31