

Stadt Waltrop

Die Bürgermeisterin

FB Stadtentwicklung

Stadtplanung



4. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 „Velsenstraße/ Tinkhofstraße“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Waltrop, September 2016

INHALT

A. Grundlagen der Planung

1.0 Planverfahren

1.1 Verfahrensbeschlüsse

1.2 Rechtsgrundlagen

1.3 Planungsanlass und derzeitige Nutzung

1.4 Aufstellungsbereich

2.0 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.2 Angrenzende Bebauungspläne

3.0 Bestehendes Planrecht

3.1 Planvorgaben

4.0 Flächenbilanz

B. Städtebauliche Planung

1.0 Art der baulichen Nutzung

2.0 Maß der baulichen Nutzung

3.0 Höhe baulicher Anlagen

4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.0 Gestaltung baulicher Anlagen

6.0 Grünanlagen

6.1 Spielplätz

6.2 Baum

6.3 Hecken

6.4 Öffentlich Grünfläche

6.5 Private Grünflächen/ Lärmschutzmaßnahmen

C. Erschließung

1.0 Verkehr

1.1 Verkehrsanbindung

1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

1.3 Interne Erschließung

1.4 Ruhender Verkehr

2.0 Ver- und Entsorgung

D. Auswirkungen der Planung

1.0 Umweltbericht

2.0 Altlasten

3.0 Gründungs- und Geotechnisches Gutachten

4.0 Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

5.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst

E. Verwirklichung der Planung

1.0 Bodenordnende Maßnahmen

2.0 Finanzierung

F. Anlagen

1. Gründungs- und Grundbautechnisches Gutachten, Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop, 28-11-2015

2. Artenschutz-Vorprüfung, Landschaft + Siedlung, Recklinghausen, 13.07.2016

A. Grundlagen der Planung

1.0 Planverfahren

1.1 Verfahrensbeschlüsse

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 03.12.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 „Velsenstraße/ Tinkhofstraße“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde nicht durchgeführt. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 09.06.2016 die Offenlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Velsenstraße/ Tinkhofstraße“ beschlossen. Zusätzlich zur geplanten öffentlichen Auslegung (21.06 – 21.07. 2016) wurde am 13.06.2016 ein öffentlicher Bürgerbeteiligungstermin durchgeführt.

In der öffentlichen Bürgerbeteiligung sind Anregungen bei der Verwaltung eingegangen die zu einer verkürzten öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Velsenstraße/ Tinkhofstraße“ und der Begründung gem. § 4a (3) BauGB führen.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133)
- Landeshundegesetz (LHundG NRW) vom 18.12.2002 (GV. NRW. S.656)

1.3 Planungsanlass und derzeitige Nutzung

Im Jahr 1983 hat der Rat der Stadt Waltrop die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Tinkhofstraße/ Velsenstraße“ beschlossen. Ziel dieser Planung war es auf dem ca. 6,0 ha großen Areal, die Wohnbauflächen im südöstlichen Teil des Stadtgebietes zu erweitern. Des Weiteren sollten Teile des Grüngürtels, der sich in Ost-West-Richtung durch die südlichen Stadtteils Waltrops zieht, ausgebaut und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Entsprechend den Zielen der Planung sollten Flächen geschaffen werden zum Bau von Eigenheimen, zum Bau von Eigentums- und/oder Mietwohnungen sowie zum Bau einer öffentlichen Parkanlage und/oder einer Dauerkleingarten-Anlage. Rechtskraft erlang der Bebauungsplan im September 1985.

Im März 1988 wurde vom Rat der Stadt Waltrop der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Velsenstraße/ Tinkhofstraße“ gefasst. Bis zu diesem Zeitpunkt scheiterten die Bemühungen an den konjunkturellen Entwicklungen so das, dass Planungsziel aus den 80er Jahren nicht umgesetzt werden konnte. Die Stadt Waltrop hat daraufhin in Kooperation mit der Internationalen Bauausstellung Emscher Park einen beschränkten, kombinierten Wettbewerb - an den 7 Architektengruppen teilgenommen haben – ausgelobt. Ziel dieses Wettbewerbes war es, unter dem Leitprojekt „Neue Wohnformen und Wohnungen“ Neubauten zu entwickeln, die höchsten Ansprüchen an städtebauliche und architektonische Qualität, ökologisches und umweltverträgliches Bauen, soziale Qualitäten, Gebrauchswert, Akzeptanz und Beteiligung der Nutzer bei Planung und Umsetzung genügen. Das preisgekrönte Konzept geht von einer um Höfe gruppierten Wohnbebauung, geprägt mit einer Verzahnung und Differenzierung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie eine abrücker der Wohnbebauung von der nördlichen Grundstücksgrenze aus. Mittelpunkt des neuen Baugebietes ist ein keilförmiger Grünzug mit einer zentralen Fußwegestruktur.

Für die Wohnhöfe wurde die Festsetzung als reines Wohngebiet getroffen. Des Weiteren wurde eine Abweichende Bauweise festgesetzt, da das Konzept eine Reihenhausbebauung - wobei eine Unterbrechung mit Abständen größer als 2,5 m zulässig sind – vorsieht. In den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie im Bereich der Innenhöfe sind Nebenanlagen (Kellerersatzräume) zulässig. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privat Grundstücken, Gemeinschaftsstellplätzen sowie innerhalb der Wohnhöfe. Öffentliche Parkplätze sind keine vorgesehen. Anfang des Jahres 1993 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Velsenstraße/ Tinkhofstraße“ rechtskräftig.

Die 2. Änderung erlangte 1995 Rechtskraft und beinhaltet die Möglichkeit zur Anlage eines Kindergartens (Tinkhofstraße) im südöstlichen Teil des Plangebietes. Dieser Kindergarten wurde inzwischen realisiert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erlangte Ende des Jahres 2000 Rechtskraft. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden bereits zwei Wohnhöfe und die Gemeindebedarfseinrichtungen im Süden (Tinkhofstraße) sowie im Norden der östliche Wohnhof an der Velsenstraße realisiert. Die Änderung umfasst ca. 13.200 qm. Die Stadt bezweckt mit dieser Änderung die Funktion als Wohnstandort zu stärken und das neue Wohngebiet durch die Realisierung der zwei verbleibenden nördlichen Wohnhöfe abzuschließen. Die 3. Änderung beinhaltet vor allem, die Neuordnung der Gemeinschaftsstellplätze sowie die Bereitstellung von zusätzlichen 30 Stellplätzen im Norden des Plangebietes.

Bis zum heutigen Zeitpunkt sind alle Baumaßnahmen innerhalb der Festgesetzten Baufenster realisiert. Der Planungsanlass der 4. Änderung besteht darin, die Innenentwicklung zu stärken und somit für die noch nicht beplanten - jedoch festgesetzten - Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes eine adäquate Nutzung auszuweisen.

1.4 Aufstellungsbereich

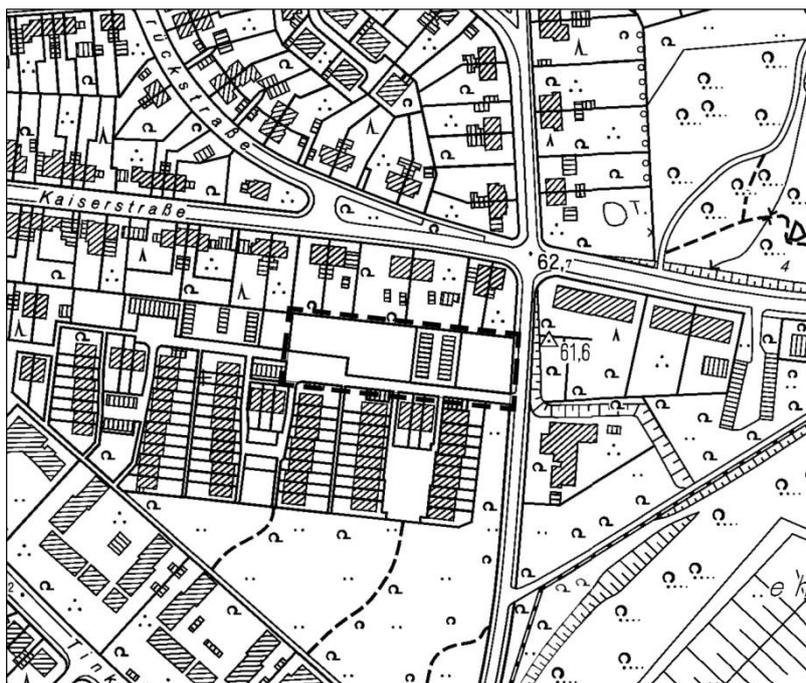


Abbildung 1 - Aufstellungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes
Bebauungsplan Nr. 31 „Velsenstraße/ Tinkhofstraße“

Der Aufstellungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.058m². Das Plangebiet liegt westlich der Velsenstraße und nördlich der Straße Tinkhöfe. Der städtebauliche Rahmenplanentwurf sieht vor, dass insgesamt 6 Wohneinheiten (3 Doppelhäuser) auf dieser Fläche entstehen sollen.

Es ist vorgesehen, das Gebiet in vier Abschnitte – 3 Wohnbauflächen und 1 bereits vorhandene Gemeinschaftsstellplatz-Fläche - zu teilen. Die östliche Wohnbaufläche ist über die Velsenstraße erschlossen. Die anderen zwei Wohnbauflächen werden zukünftig über Stichstraßen (Straße Tinkhöfe) erschlossen.

2.0 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Waltrop: Flur 83; Flurstücke 120 bis 137 (Gemeinschaftsstellplatz), 213, 216, 218 (Wohnbauflächen) und 217 (Verkehrsfläche)

2.2 Angrenzende Bebauungspläne

An den Bebauungsplan Nr.31 „Velsenstraße/ Tinkhofstraße“ grenzen unmittelbar keine Bebauungspläne an.

3.0 Bestehende Planrechte

3.1 Planvorgaben

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waltrop wurde am 17.03.2005 durch die Bezirksregierung Münster genehmigt und ist seit dem 29.04.2005 wirksam. Er stellt den Planbereich als Wohnbauchfläche dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Velsenstraße/ Tinkhofstraße“ wird somit aus dem FNP entwickelt.

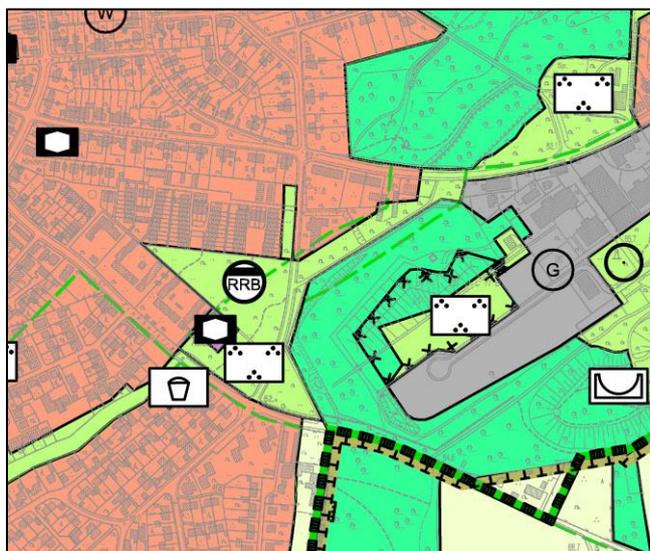


Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Waltrop

4.0 Flächenbilanz

<u>Plangebietsgröße gesamt</u>	<u>ca. 4.058 m²</u>
<i>Davon:</i>	
<i>Wohnbaufläche</i>	<i>ca. 1.934 m²</i>
<i>Straßenverkehrsfläche und öffentliche Stellplätze</i>	<i>ca. 1.397m²</i>
<i>Gemeinschaftlicher Garagenhof mit privater Grünfläche</i>	<i>ca. 665 m²</i>
<i>Öffentliche Grünfläche</i>	<i>ca. 62 m²</i>

B. Städtebauliche Planung

1.0 Art der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet erfolgt die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR).

Um eine mit der geplanten Struktur des Gebietes verträgliche Nutzung und Wohnruhe zu erreichen, werden die nach § 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechen der BauNVO festgesetzt. Zur vorhandenen Nachbarbebauung erfolgt eine Abstufung der zulässigen Höhe, um Beeinträchtigungen der Altbebauung zu minimieren. Deshalb wird im gesamten Plangebiet eine maximale Zweigeschossigkeit vorgesehen.

Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Dach	Satteldach, 30°-45°
Haustypus	Doppelhaus

3.0 Höhe baulicher Anlagen

Für die Gebäude erfolgt nach zulässigen Zweigeschossigkeit eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe 10,00 m) um nicht gewollte Höhenentwicklungen auszuschließen. In dieser Beschränkung wurde ausreichend Spielraum zur Errichtung von Sockeln und Drempeln eingerechnet.

4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind nur Doppelhäuser zulässig. Geschosswohnungsbau ist unzulässig, da dieser sich aufgrund größerer Tiefen und Breiten - für den Baukörper - nicht auf diesen Flächen realisieren lassen.

5.0 Gestaltung baulicher Anlagen

Für das Plangebiet werden Gestaltungsregelungen im Bebauungsplan getroffen, die eine möglichst harmonische jedoch individuelle Gestaltung des Gebietes gewährleisten sollen.

Für die zulässigen Doppelhaushälften werden die Gestaltungsvorschriften enger gefasst, um eine weitgehend einheitliche Gestaltung zweier Doppelhaushälften zu gewährleisten.

Es wird vorgeschrieben, dass alle Eigentümer jeweils zur westlichen Seite und in Teilbereichen zum Süden hin, ihr Grundstück mit einer einreihigen Hecke eingrünen müssen.

6.0 Grünanlagen

6.1 Spielplätze

Die Stadt Waltrop verfügt über ein Spielflächenkonzept, in dem der Versorgungsgrad des Stadtgebietes mit Spielflächen unterschiedlicher Kategorien geregelt ist. Ein öffentliche Spielfläche befindet sich in ca. 300 m (Luftlinie) an der Tinkhofstraße. Darüber hinaus ist der Zechenwald in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

6.2 Baum

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im östlichen Randbereich eine Kastanie. Diese Kastanie muss zur Gunsten der Planung weichen. Die Kastanie (Umfang von 1,95 m) ist laut Baumschutzsatzung der Stadt Waltrop ein schützenswerter Baum. Die erforderliche Ausgleichmaßnahme kann jedoch nicht innerhalb der Plangebietsfläche realisiert werden, da die benötigte Pflanzfläche in keinem Verhältnis zur neugeschaffenen Baufläche stehen würde. Der erforderliche Ausgleich – 3 Obstbäume als Hochstamm in lokalen Sorten - wird auf der als Streuobstwiese ausgebildeten öffentlichen Grünfläche Flur 42 Flurstück 175 in unmittelbarer Nähe – ca. 153 m Luftlinie - realisiert. Die Ersatzpflanzungen werden dauerhaft gepflegt und geschützt.

6.3 Hecken

Die sich durch das Plangebiet ziehenden Weißdornschnitthecken können nicht erhalten werden. Es wird vorgeschrieben, dass alle Wohnbaugrundstück jeweils zur westlichen und in Teilen an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer einreihigen Hecke – siehe Pflanzenliste - einzugrünen sind, um die im alten Bebauungsplan als „zu erhaltene Hecke“ gekennzeichnete Struktur auszugleichen.

Pflanzenliste *Straucharten:*

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Corylus avellana	Wald-Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ribes rubrum silvestre	Rote Johannisbeere
Carpinus Betulus	Heinbuche

6.4 Öffentliche Grünflächen

Im östlichen Einfahrtsbereich der Straße Tinkhöfe entsteht eine ca. 28 m² große öffentliche Grünfläche (Ö1). In dieser Grünfläche sind die Aufstellung von erforderlichen Verkehrsschildern (StVO) sowie die Errichtung von benötigten Multifunktionsgehäusen (Versorgungsträger) gestattet.

Des Weiteren entstehen zwei je ca. 17 m² große öffentliche Grünflächen (Ö2) im Bereich der Stichwege. Diese Grünflächen sind mit heimischen Gehölzen (Bodendeckern) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Private Grünflächen/ Lärmschutzmaßnahmen

Neben der Festsetzung der Hecken auf den Privaten Baugrundstücken, wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan auf dem Grundstück Flur 83 Flurstück 137 rund um die Gemeinschaftsstellplatz Fläche GSt die Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Hier sollen im Abstand von ca. 8,00 m heimische Laubbäume (zum Beispiel Ahorn, Buche, Robinie, Eiche, Kastanie, Esche, Linde) gepflanzt werden. Des Weiteren soll je 2,00 m² Fläche mindestens 1 Strauch/ Gehölz (zum Beispiel Zaubernuss, Kornelkirsche, Zierapfel, Eberesche, Heckenkirsche, Wildrose, Hasel, falscher Jasmin, Felsenbirne) gepflanzt werden.

Darüber hinaus ist im Ursprungsbebauungsplan auf dem Flurstück 137 innerhalb der gekennzeichneten Fläche vom Grundstücksbesitzer eine Lärmschutzwand in einer Höhe von min. 2,00 m zu errichten. Diese Lärmschutzwand soll nach heutigen Gesichtspunkten eher ein Sichtschutz (Scheinwerferlicht) sein, jedoch erfüllt diese Wand einen sinnvollen Zweck und wird auch in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Velsenstraße/ Tinkhofstraße“ übernommen.

C. Erschließung

1.0 Verkehr

1.1 Verkehrsanbindung

Die örtliche Anbindung in Richtung Waltrop Innenstadt erfolgt über die Velsenstraße und weiter über die Riphausstraße und Bahnhofstraße. Die Anbindung Richtung Lünen-Brambauer erfolgt ebenfalls über die Velsenstraße und weiter über die Dortmunder Straße, die dann in die Brambauer Straße übergeht.

1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

- Linie 283 des VRR, Haltestelle Tinkhofstraße

1.3 Interne Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die östlich angrenzende Velsenstraße, welche eine Breite von 6,0 m aufweist. Die Velsenstraße eröffnet sich westlich in die sogenannte Tinkhöfe, welche 5,50 m breit ist und nach circa 85 m einen Hof ausbildet.

Das Doppelhaus Grundstück, das an der östlichen Seite des Plangebietes gelegen ist, wird über die Velsenstraße erschlossen.

Die weiteren zwei Wohnbauflächen, für Doppelhäuser werden durch je eine zusätzliche Stichstraße – abgehend von der Straße Tinkhöfe 4,00 m breit – erschlossen.

1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet können maximal sechs neue Wohneinheiten entstehen. Der Bedarf an Stellplätzen ist gemäß Bauordnung NRW auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen. Durch die Festsetzung eines Mindestabstandes von Garagen und Carports von 5 m zum öffentlichen Verkehrsraum kann darüber hinaus ein zusätzlicher „Bedarfsstellplatz“ ermöglicht werden.

Es werden 3 öffentliche Parkplätze zugunsten der neuen Wohnbauflächen entfallen müssen, jedoch werden zusätzlich 16 öffentliche Parkplätze geschaffen. Somit werden insgesamt 13 öffentliche Parkplätze zusätzlich im Wohngebiet entstehen.

2.0 Ver- und Entsorgung

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

Abwasserbeseitigung

Im Zuge der IBA Projektes „Gartensiedlung Sauerfeld“ wurden zum damaligen Zeitpunkt ein getrenntes Entwässerungssystem – Schmutz- und Niederschlagswasser – geplant. Für dieses System wurden nur die im Bebauungsplan Nr. 31 dargestellten Baukörper – Bestandsgebäude Hofgruppen - für die Planung des Regenrückhaltebeckens, der Versickerungsmulden etc. berücksichtigt. Die in der 4. Änderung angedachten Baufelder waren zu diesem Zeitpunkt noch Grabeland und wurden in dieser Berechnung nicht einbezogen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde gem. § 58.1 LWG ein „Mischwasserkanalisation“ - Straße Tinkhöfe - angestrebt und seitens der Bezirksregierung Münster genehmigt (Nr. 1654 vom 09.02.1994). Die Kanalisation in der Straße Tinkhöfe ist somit laut Genehmigung ein klassischer Mischwasserkanal. In diesen Mischwasserkanal kann gem. Anhörungsverfahren mit dem Ver- und Entsorgungsbetrieb Waltrop/ AÖR das zusätzlich anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der neuen Bebauung problemlos eingeleitet werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurden in der Vorplanung verschiedene Entwässerungsvarianten diskutiert, unteranderen die Trennentwässerung mit Vorflut zum bestehenden Regenrückhaltebecken. Die bereits bestehende Bebauung - Bestandsgebäude Hofgruppen - leitet ihre Dachentwässerung DN 100 rückwärtig in kleine Grabenvorfluter ein. Aus hydraulischer Sicht können die neuen Baugrundstücke nicht an das vorhandene System angeschlossen werden. Dies würde zu einer Erhöhung des Stauvolumens führen und hätte zur Folge das, dass bestehende Regenrückhaltebecken vergrößert werden müsste. Darüber hinaus befinden sich alle Flächen und Anschlussleitungen, an die die neuen Flächen angeschlossen werden könnten in Privatbesitz.

Somit kann das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser der abflusswirksamen Grundstücksflächen - nach Rücksprach mit der Ver- und Entsorgungsbetrieb Waltrop/ AÖR – nur in die öffentlichen Mischwasserkanäle in den Straßen Tinkhöfe bzw. Velsenstraße eingeleitet werden.

D. Auswirkungen der Planung

1.0 Umweltbericht

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (§ 13a BauGB), ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Der Bebauungsplan dient dem Zweck, die ursprünglich als Grabeland vorgesehenen Flächen wiedernutzbar zu machen und somit die Nachverdichtung der Innenentwicklung zu stärken.

Das Planungsbüro Landschaft + Siedlung AG aus Recklinghausen wurde mit der Erarbeitung eines Artenschutz-Vorprüfung beauftragt. (Anlage 2)

*Rechtliche Grundlage einer Artenschutzprüfung sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben, die sich aus dem § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergeben. Demnach sind im Rahmen einer Artenschutzprüfung folgende **Arten** zu berücksichtigen:*

die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (FFH-RL)

die wildlebenden europäischen Vogelarten entsprechend der Definition der Vogelschutz-richtlinie (V-RL).

Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Schwerpunkt auf die entsprechend der Definition des MKUNLV (2015) und LANUV NRW (2016) als "planungsrelevant" zu bezeichnenden Arten gelegt. Dabei handelt es sich um

alle Arten des Anhangs IV FFH-RL

sowie hinsichtlich der Vogelarten um

alle Vogelarten des Anhangs I der V-RL

besonders schutzbedürftige Vogelarten nach Art 4(2) V-RL

und/oder in NRW gefährdete Arten der Roten Liste NRW (SUDMANN ET AL. 2009)

und/oder Kolonienbrüter

und/oder Vogelarten, die in der EU-Artenschutzverordnung aufgeführt sind.

Diese Arten sind aufgrund ihrer besonderen Schutzbedürftigkeit und/oder Gefährdung bei Vorhaben besonders zu berücksichtigen (vgl. LANUV NRW 2016, KIEL 2005). Bei den Übrigen, nicht planungsrelevanten Vogelarten handelt es sich um weit verbreitete Arten, bei denen in der Regel das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten ist. Generell sind aber hinsichtlich der Einschlägigkeit der Verbotstatbestände alle Vogelarten zu berücksichtigen.

Fazit und Bewertung des weiteren Untersuchungsbedarfes ergab, dass bei Einhaltung der zeitlichen Vorgaben relevante Beeinträchtigungen aller artenschutzrelevanten Arten und das Eintreten der Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden kann. Vor diesem Hintergrund besteht kein weiterer Bedarf einer vertiefenden Artenschutzprüfung.

2.0 Altlasten

Der aktuelle Stand des Altlastenkatasters des Kreises Recklinghausen weist im Bebauungsplangebiet keinen Altlastenverdacht aus. Sollten jedoch im Rahmen von Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) auftreten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

3.0 Gründungs- und Geotechnisches Gutachten

Im November 2015 wurden auf den Plangebietsflächen durch das Geotechnische Büro Dr. Paul Butenweg GmbH Gründungs- und Grundbautechnisches Gutachten erstellt. (*Anlage 1*)

Die durchgeführte Untersuchung ergeben, dass mit eingeschränkt tragfähigen Bodenschichten zu rechnen ist und eine Gründung durch eine tragende Bodenplatte die günstigste Gründungsmöglichkeit ist.

4.0 Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Es liegen keine Baudenkmäler (§ 3 DSchG) in der unmittelbaren Nähe sowie innerhalb des Plangebietes. Es sind keine Bodendenkmäler (§ 11 DSchG) vorhanden. Jedoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Waltrop und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (0251/ 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

5.0 Kampfmittelbeseitigungsdienste Westfalen-Lippe

Nach einer Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe sind keine in den Luftbildern erkennbaren Belastungen aufgetreten. Weist jedoch bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst sowie das Ordnungsamt der Stadt Waltrop zu verständigen.

E. Verwirklichung der Planung

1.0 Bodenordnende Maßnahmen

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

2.0 Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung aller Planungen und Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Waltrop.

F. Anlagen

Anlage 1 – Gründungs- und Grundbautechnisches Gutachten, Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop, 28-11-2015

Anlage 2 – Artenschutz-Vorprüfung, Landschaft + Siedlung, Recklinghausen, 13-07-2016

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat vom 21.06.2016 bis einschließlich 21.07.2016 öffentlich ausgelegen. Des Weiteren hat diese Begründung in einer verkürzten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.09.2016 bis einschließlich 23.09.2016 öffentlich ausgelegen. Der Rat der Stadt Waltrop hat die Begründung in seiner Sitzung am 27.10.2016 als Satzung beschlossen.

Waltrop, im Oktober 2016

i.A.

gez.

.....

Strauch

(Stadtplanung)