

A. Grundlagen der Planung

- 1.0 Planverfahren
- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Planungsanlass und derzeitige Nutzung
- 2.0 Plangebiet
- 2.1 Lage und Abgrenzung
- 2.2 Grundstücke
- 3.0 Bestehendes Planrecht
- 3.1 Planvorgaben
- 4.0 Flächengliederung

B. Städtebauliche Planung

- 1.0 Wohngebiete
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen
- 1.4 Bauweise
- 1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 1.7 Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.0 Grünanlagen
- 2.1 Spielplätze

C. Erschließung

- 1.0 Verkehr
- 1.1 überörtliche Anbindung
- 1.2 Öffentlicher Personennahverkehr
- 1.3 Interne Erschließung
- 1.4 Ruhender Verkehr
- 2.0 Ver- und Entsorgung

D. Auswirkungen der Planung

- 1.0 Umweltauswirkungen
- 2.0 Monitoring
- 3.0 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und ihre Ausgleiche
- 4.0 Umgang mit Altlasten

E. Verwirklichung der Planung

- 1.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 2.0 Kosten und Finanzierung

D. Anlagen

- 1.0 Umweltbericht vom Ing.-Büro Nowak aus März 2005 als Teil dieser Begründung
- 2.0 Entwässerungskonzept
- 3.0 1. Bodengutachten vom Ing.-Büro Firchow vom 15.02.2005
- 4.0 2. Bodengutachten vom Ing.-Büro Firchow vom 23.03.2005

A. Grundlagen der Planung

1.0 Planverfahren

Das Planverfahren eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf Ersuchen des Vorhabenträgers unter Kostenübernahme des Verfahrens eingeleitet und wird in Folge begründet. Das Verfahren wurde wie folgt betitelt:
„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 Tinkhofstraße“

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2005 vom Rat der Stadt Waltrop gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)
- 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.1991 S.58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW. S.259)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV.NRW. S.96)
- 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 Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW. S.259)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW. S.259)

1.3 Planungsanlass und derzeitige Nutzung

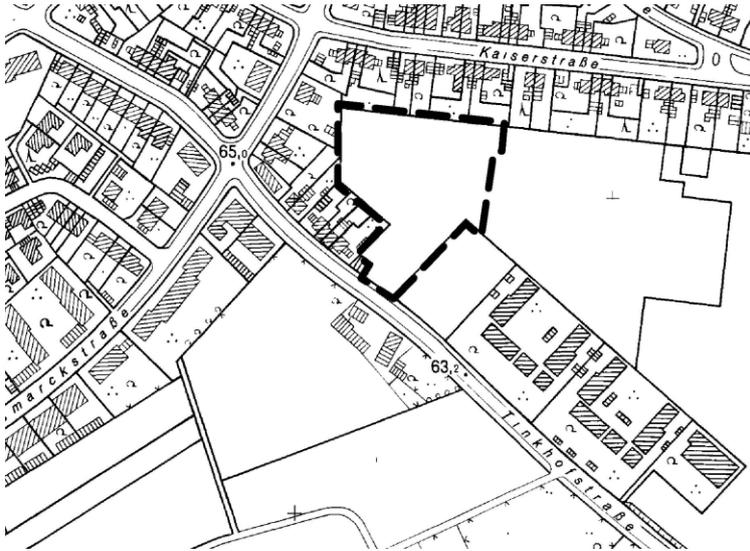
Der für den Plangebietsbereich derzeit gültige B-Plan Nr. 31 Velsenstraße/Tinkhofstraße 1. Änderung ist am 30.11.1993 rechtskräftig geworden und weist für die betroffene Fläche Geschosswohnungsbau aus.

Die Vermarktung der Fläche des Plangebietes gemäß rechtsgültigem B-Plan hat sich in der Vergangenheit als sehr schwierig herausgestellt, weshalb eine Änderung zu Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern sinnvoll ist.

Städtebaulich soll weiterhin eine Hofsituation gebildet werden, die sich im Gegensatz zum derzeitigen Baurecht in die vorhandenen Strukturen einfügt.

Die derzeit brach liegende Fläche ist zum Großteil mit Grünabfällen und Bauschutt durchsetzt, zum geringsten Teil wird sie von Anwohnern der Kaiserstraße als Gartenfläche (nördliche Grundstücksgrenze bis ca. 15m Tiefe) genutzt.

2.0 Plangebiet



2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- a. im Norden bis zur südlichen Grenze der Wohnbebauung an der Kaiserstraße
- b. im Süden bis an die Tinkhofstraße
- c. im Osten bis zur westlichen Grenze der Wohnbebauung der Viterra (Tinkhöfe)
- d. im Westen bis zur östlichen Grenze der Wohnbebauung der Bismarckstraße

2.2 Grundstücke

Der Planungsbereich überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 31 Velsenstraße/Tinkhofstraße, 1. Änderung, in der Gemarkung Waltrop Flur 83, Flurstück 139, in einer Größe von ca. 7.780m².

Dieser letzte überbaubare Teilbereich des B-Plangebietes soll durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und somit neu beplant, erschlossen und bebaut werden.

3.0 Bestehendes Planrecht

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 Tinkhofstraße wird der rechtskräftige B-Plan Nr. 31 Velsenstraße/Tinkhofstraße 1. Änderung im Bereich des Plangebietes überlagert.

Der vorhandene Bebauungsplan sieht auf der Fläche Geschosswohnungsbau bis zu drei Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 vor.

Die im vorhandenen B-Plan ausgewiesene bebaubare Fläche besteht aus zwei Teilflächen mit je 14m Bebauungstiefe, im nördlichen Bereich über ca. 1090m² mit Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze von 15m; im südlichen Bereich über ca. 860m² mit Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Bestandsbebauung Tinkhofstraße von 8m. Zur östlichen Reihenhausbebauung der Viterra „Tinkhöfe“ wird ein Grenzabstand von ebenfalls 8m festgesetzt.

Durch die Baukörperanordnung entsteht ein Innenhof zwischen den Baukörpern mit „durchgefädelt“ Fußweg von der Velsenstraße, weiter zwischen dem Baugebiet der Reihenhäuser Tinkhöfe zum südlich gelegenen Grüngürtel der Parzellen 178 und 219 bis hin zur Bismarckstraße (Kindergarten).

Der zulässige Baukörper des rechtsgültigen B-Plans umfasst also eine Grundfläche von ca. 1950m² bei einer maximalen Höhe von ca. 13,50m – 14,00m und würde sich maßgeblich von der vorhandenen Umgebungsbebauung abheben.

3.1 Planvorgaben

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waltrip stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Somit ist der Vorhabenbezogene B-Plan Nr. 58 „Tinkhofstraße“ aus dem FNP entwickelt.

4.0 Flächengliederung

Gliederung Gesamtgrundstück

Gesamte Grundstücksfläche	7780,42 m ²	100,00%
Ausgewiesene WA-Fläche	6130,57 m ²	78,80%
Strassenfläche	1490,85 m ²	18,93%
Private Grünfläche	95,00 m ²	1,45%
Rad- und Fußweg (R+F)	64,00 m ²	0,82%

Gliederung WA-Fläche

WA-Fläche	6130,57 m ²	100,00%
Überbaubare Fläche	1572,50 m ²	25,65%
Nebenanlagen	1390,50 m ²	22,68%
Gartenfläche	3167,57 m ²	51,67%

B. Städtebauliche Planung

1.0 Wohngebiete

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die vom Vorhabenträger aufgestellte Planung im allgemeinen Wohngebiet umfasst 2-geschossige Reihen-, Doppel-, und Einfamilienhäuser im allgemeinen Wohngebiet.

Das an der Tinkhofstraße liegende sich von Süd nach Nord ausrichtende Grundstück von ca. 870m² Fläche dient der 2-geschossigen Reihenhausbauung (4WE).

Es wird umsäumt von der Tinkhofstraße im Süden, der weitergedachten rückwärtigen Grundstücksgrenze der westlich gelegenen Bestandsbauung der Tinkhofstraße im Norden, sowie deren Westgrenze. Die östliche Begrenzung stellt die Erschließungsfläche als Straßenbaukörper für die nördliche Doppel- bzw. Einfamilienhausbauung dar.

Die Straßenfläche wird in Form des im B-Plan festgelegten Fußweges unter nutzungs-spezifischer Flächenänderung weitergeführt, und begrenzt und unterteilt die 2-geschossige Einfamilien-/Doppelhausbauung mit Satteldächern (südlich) und mit Zeldächern (nördlich).

Die Satteldachbauung im Südwesten des Plangebietes grenzt mit Ihren Gärten an die südlich gelegenen Bestandsbauung der Tinkhofstraße, sowie an die geplante Erschließungsfläche im Norden.

Die ebenfalls 2-geschossige Zeldachbebauung wird östlich zur Reihenhausbauung der Viterra „Tinkhöfe“ und westlich durch den städtischen Kindergarten, sowie nördlich von den tiefen Südgärten der Bauung Kaiserstraße begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	0,4 (mit Nebenanlagen zzgl. 50% gem. § 19, Abs. 4 BauGB)
GFZ	0,8
OK RFB EG	Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss ü. NN
TH	maximale Traufhöhe über Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG ü.NN)

Entstehende Baukörper:

10	Doppelhaushälften Zeldach (nördlich Erschließung)
6	Doppelhaushälften Satteldach (südlich Erschließung)
1	Einfamilienhaus Satteldach (südlich Erschließung)
4	Reihenhäuser Satteldach (direkt Tinkhofstraße)

Die angegebenen Maße der baulichen Nutzung werden zur möglichst genauen Festsetzung der zulässigen Bauung, zusätzlich in Verbindung mit Aussagen über die Bauweise, angegeben. Die im Vorhabenbezogenen B-Plan getroffenen Festsetzungen charakterisieren somit die im Vorhabenplan dargestellte Bauung.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die geplante Bauung wird in Ihrer Bauhöhe je nach Bautyp durch Angabe der TH in Relation zur OK RFB EG aus dem Maß der baulichen Nutzung festgelegt. (Angabe je als maximale Traufhöhe)

Hausgruppen (Reihenhäuser) in Verbindung mit Bauweise SD	TH=5,95m
Einzel- und Doppelhäuser in Verbindung mit Bauweise SD	TH=4,20m
Einzel- und Doppelhäuser in Verbindung mit Bauweise ZD	TH=5,95m

Diese Maße sind jeweils angenommen von der OK RFB EG (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss).

Die entsprechenden Firsthöhen ergeben sich aus den Angaben der Bauweise von ZD bzw. SD mit 40° Dachneigung und werden bei einer TH=4,20m eine Höhe von 9,20m, sowie bei einer TH=5,95m eine Höhe von 11,00m nicht überschreiten.

1.4 Bauweise

E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
H	nur Hausgruppen
ZD 40°	Zeldachform mit Dachneigung von 40°
SD 40°	Satteldach mit Dachneigung von 40°

Um eine städtebauliche Gestaltung zu erwirken, werden die nördlichen überbaubaren Grundstücksflächen (Planhäuser 1-8), sowie eine einzeln gelegene überbaubare

Grundstücksfläche (Planhäuser 9/10) im Osten des Planungsbereichs Einzel- und Doppelhäuser mit Zeltdächern festgelegt.

Alle überbaubaren Grundstücksflächen jenseits der südlichen Begrenzung der hofartigen Erschließungsfläche werden als Satteldachbauten festgelegt (Planhäuser 11-21).

Da auf dem Gesamtgrundstück nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) kleiner 50 m Baukörperlänge entstehen und die Grundstücke nicht bis an die seitlichen Grenzen überbaut werden dürfen, liegt hier eine offene Bauweise vor, die aber aufgrund der festgelegten überbaubaren Flächen nicht explizit dargestellt wird.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen der Hausbaukörper sind mit Abmaßen von 12,05m auf 12,05m für Einzel- und Doppelhausbebauung, sowie 12,05m auf 22,07m für die Hausgruppenbebauung (Reihenhäuser) dargestellt.

Die entsprechenden Terrassen der Häuser sind als Nebenanlage nicht dargestellt, werden aber durch die GRZ so begrenzt, dass der Vorhabenträger eine Fläche von ca. 13,5m² für deren Fläche vorsieht.

Garagen sind nur in dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Garagenzufahrten kann ein weiterer Stellplatz vor den Garagen angeordnet werden.

1.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Alle Häuser entstehen in handwerklicher Ausführung Stein auf Stein in massiver Bauart. Das Mauerwerk wird mit einer rötlich-braunen Ziegelvorsatzschale verblendet, ggf. kann auch eine Putzfassade in äußeren Bereichen des Plangebietes (Planhaus 9/10 u. 21) zur Ausführung kommen.

Sämtliche Dächer werden mit Dachsteinen Farbe Schwarz oder Anthrazit eingedeckt, wobei lasierte oder glänzende Ausführungen der Dacheindeckungen nicht zulässig sind. Dachformen wie unter Punkt „B. 1.4 Bauweise“ festgelegt, können bei den Firstdachhäusern durch Dachaufbauten, die 50% der Wandlänge je Hausseite und Doppelhaushälfte nicht überschreiten dürfen, ergänzt werden (Gauben), wobei ein Doppelhaus in Bezug auf Dachform und Fassadengestaltung, sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen ist.

Die Garagen werden als Fertiggaragen mit weißem Spritzputz geliefert, aus bautechnischen Gründen müssen z.T. jedoch Garagen gemauert werden, die dann ein Verblendmauerwerk der Häuser erhalten oder in gleichem Spritzputz der Garagen erstellt werden.

Generell soll ein geschlossener, homogener Charakter (Dorfbildung) mit Anbindung an die Bestandsbebauung (Wegebeziehung) entstehen.

2.0 Grünanlagen

Neben den privat genutzten Gärten der Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser werden 13 Baumscheiben zur Auflockerung der Erschließungsfläche an den öffentlichen Parkplätzen angelegt.

Hier werden gemäß des Umweltberichts (Anlage 1) dreizehn Bäume 2. Ordnung nach Auswahl aus der festgesetzten Pflanzliste angepflanzt.

Eine private Grünfläche in einer Größe von 95m² entsteht im Zentrum des Plangebietes, ausgebildet als Umfahrungsinsel des Straßenbaukörpers.

Ein Baum 1. Ordnung wird zentrisch auf der Kreisfläche gepflanzt.

2.1 Spielplätze

Auf einen öffentlichen Spielplatz wird in der Siedlung verzichtet, da im Umfeld genug Spielplatzflächen, teils privater, teils öffentlicher Natur vorhanden sind.

C. Erschließung

1.0 Verkehr

1.1 Verkehrsanbindung

Die örtliche Anbindung zur Waltroper Innenstadt zur Bismarckstraße über die Brockscheidter Straße und Lehmstraße zum Moselbach (Zentrum).

Alternativ kann die Anbindung über die Velsenstraße und Dortmunder Straße erfolgen.

1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Linie 283 des VRR alle halbe Stunde (Haltestelle Tinkhofstraße)

→ mit Anbindung Stadtmitte an Schnell-Bus Linie 24

→ mit Anbindung Bhf. Dortmund Mengede zum Regional-Express 3 und zur S-Bahn 2

→ mit Anbindung Recklinghausen Hbf. an Regional-Express 2, Regional-Bahn 42, S-Bahn 2

1.3 Interne Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Straßenfläche, die vom Vorhabenträger erstellt wird und von der Stadt Waltrop übernommen wird.

Diese zieht sich von der Tinkhofstraße an der Ostgrenze des Planungsgebietes entlang und wird in Form des im derzeit gültigen B-Plan festgelegten Fußweges unter Nutzungsspezifischer Flächenänderung weitergeführt, und begrenzt und unterteilt die zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern (südlich) und mit Zeltdächern (nördlich).

Diese Verbindung stellt sowohl eine Bereicherung für die derzeitigen Anwohner (Wegebeziehung Kindergarten/Grüngürtel), als auch eine Integration des Neubaugebietes zur Bestands-Bebauung dar (Kinderreiche Familien finden Anschluss zur bestehenden Bevölkerung), wobei zusätzlich die Wirkung der „geschlossenen Siedlung“ aufgebrochen wird.

Besonderes Augenmerk wird hier auf die Hofbildung im Zentrum der Erschließung gelegt. Durch die konsequente Ausbildung von Süd-Gärten wird die Hofbildung zum Norden hin verstärkt, was städtebaulich einen weitläufigen, offenen und freien Eindruck verschafft. Dieser Eindruck wird den Nutzen und die „Besiedlung“ der privaten Grünfläche und des weitläufigen, verkehrsberuhigten Straßenbaukörpers im Zentrum fördern. Zusätzlich findet durch die breite West–Ost Achsenausprägung eine sehr gute Durchlüftung des „Dorfgebietes“ statt.

1.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes werden 19 öffentliche Parkplätze angelegt. Die Wohngebäude erhalten je eine Garage (Fertigaragen, gemauerte Garagen) mit vorgelagertem Stellplatz.

Die öffentlichen Parkplätze werden mit großfugigem Pflaster ausgebildet und z. T. mit Baumscheiben untereinander getrennt bzw. vom aktivem Verkehrsraum abgegrenzt. Das großfugige Pflaster ist pflegeleicht und behält seine Funktion, was als zusätzliche Bewässerungsquelle der in Baumscheiben angelegten Bäume dient.

2.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird vom Vorhabenträger mitgeplant und erstellt. Die entsprechende Planung erfolgt mit den örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen und wird mit der Stadt Waltrop abgestimmt. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch neu anzulegende Trassen innerhalb der Erschließungsfläche.

Die geplante Erschließung berücksichtigt Zu- und Abfahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß BauO NW erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

Eine angemessene Löschwasserversorgung wird im Zuge der Straßenausbauplanung sichergestellt.

Die Entsorgung des anfallende Müllaufkommens wird entsprechend der Vorgaben und Empfehlungen der zuständigen Müllentsorgungsbetriebe vorgenommen. Jedes Planhaus erhält seinen eigenen Mülltonnenstellplatz für Rest-, Recycling- und Biomüll.

Das Entwässerungskonzept (Anlage 2) sieht ein Trennsystem in folgender Form vor:

- Das Schmutzwasser der Häuser wird über ein zu errichtendes Kanalnetz innerhalb der Siedlung in die bereits in das Plangebiet verlegte städtische Kanalisation über einen Parallelkanal (vorhanden) zur Tinkhofstraße in den Kanal an der Velsenstraße eingeleitet.
- Das Niederschlagswasser der Dachflächen, der privaten Stellplätze, sowie der Hauszuwegungen und der Straßenflächen wird in das bestehende Graben-Rigolensystem über ein ebenfalls zu erstellendes Regenwasserkanalsystem eingeleitet. Auch hier ist bereits im Vorfeld ein Anschluss in das Plangebiet hineinverlegt worden.
- Anfallendes Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Grundstücksflächen verbleibt auf den Einzelgrundstücken.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Velsenstraße/Tinkhofstraße“ wurde bereits 1993 für das gesamte B-Plangebiet ein Entwässerungskonzept vom Ing.-Büro Sowa erstellt, das die notwendige Bemessung des Grabenrigolensystems und die Dimensionierung des Retentionsbeckens beinhaltet. Aus diesem Grunde ist im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 kein weiteres Genehmigungsverfahren erforderlich.

D. Auswirkungen der Planung

1.0 Umweltauswirkungen

Die derzeitige Nutzung und Beschaffenheit des Grundstücks ist als Gehölzbrache mit Altlasten und Müllablagerungen (Grünabfälle, Baustoffreste) zu klassifizieren.

Bei weiterem ungenutzten Bestand des Plangebietes würde die derzeitige Gehölzbrache sich fortsetzen, d.h. eine weitere Verbuschung und Ansiedlung weiterer Gehölzarten setzte ein. Die Brombeere würde sich neben Birke und Sal-Weide ausbreiten. Eine Ansiedlung von langlebigen Bäumen wäre später zu erwarten. Die weitere Ablagerung von Grünabfällen aus Umgebungsgärten, sowie Ablagerung von Bauschutt auch aus weiterer Umgebung wäre nicht auszuschließen.

Die geplante Bebauungsstruktur erhält durch die Anordnung um den geplanten Erschließungsstich den Charakter einer eigenständigen Siedlung. Durch die vorhandenen Wegebeziehungen, die Nutzung der umliegenden Infrastruktur sowie das äußere Gesamtbild gliedert sich die Bebauung in das gewachsene Wohngebiet ein und stärkt es. Als letztes fehlendes Element zwischen den einzelnen, neueren, wie alt eingegessenen Wohngebieten bildet die Vorhabenbebauung einen Brückenschlag.

Der während der Bauzeit gestörten Vogel- und Kleintierwelt wird, durch Wiederanpflanzung einer 2m breiten Heckenstruktur an den nördlichen, wie den östlichen Plangebietsgrenzen zu den Gartenflächen der Wohnbebauung Tinkhöfe und Kaiserstraße, wieder Platz zur Eingliederung verschafft. Unterstützt wird dies durch die Anpflanzung von 14 einheimischen Bäumen im Straßenraum (inkl. mittiger, privater Grünfläche) sowie durch die einzelnen Gartenflächen der geplanten Wohnbebauung selbst.

2.0 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und ihre Ausgleiche

Durch die Vorhabenplanung entstehen Eingriffe in die bestehende Natur des Plangebietes, die entsprechend ausgeglichen werden müssen.

Das bestehende Grundstück mit Gehölzbrache und Hochstaudenflur ist in seiner Bodenkonsistenz belastet und mit Grünabfällen und Bauschuttresten durchzogen. Zu einem geringen Teil wird es als Ziergarten genutzt. Der Charakter dieser Fläche wird durch die Vorhabenbebauung verändert.

Entsprechend der Vorhabenplanung entstehen neben Versiegelungsflächen durch Hauskörper, Straßen- und Wegeflächen nebst Zufahrten auch private Gärten in einer Größe von ca.3000m² auf dem insgesamt 7780m² großen Areal.

Neben 13 Bäumen 2.Ordnung im Bereich der Parkplätze mit großfugigem Pflaster im Straßenbereich und einem Baum 1.Ordnung auf der 95m² großen privaten Grünfläche, wird eine 2m breite Heckenstruktur an den nördlichen, wie den östlichen Plangebietsgrenzen zu den Gartenflächen der Wohnbebauung Tinkhöfe und Kaiserstraße angepflanzt.

Gemäß Umweltbericht (Anlage 1) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.58 „Tinkhofstraße“, der Teil dieser Begründung ist, sind diese Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, die gemäß Bewertungsmodell des Kreises Recklinghausen berechnet wurden. Da die oben beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes jedoch nicht ausreichen, um den Kompensationsbedarf zu decken, sind weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Als externe Ausgleichsfläche dient eine 6200 m² große Ackerfläche, die mit bodenständigen Gehölzen bepflanzt wird. Eine entsprechende Fläche wird per Baulast dem Vorhabenträger gesichert und die Ausgleichsanpflanzungen zeitnah umgesetzt (siehe Durchführungsvertrag).

3.0 Monitoring

Umweltauswirkungen sind aufgrund des durch die Baumaßnahme vorgesehenen unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft zu erwarten (siehe Umweltbericht Anlage 1). Die Umsetzung der hierzu vorgesehenen internen wie externen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Waltrop gemäß der Umsetzungsverpflichtung im Durchführungsvertrag und der Festsetzungen im Bebauungsplan kontrolliert.

Weiterhin wird 3 Jahre nach Herstellung der Ausgleichspflanzung der erfolgreiche Anwuchs (Anwuchspflege) durch die Stadt Waltrop festgestellt.

Die Entwässerung der Niederschlagswässer soll über das bestehende Kaskadengrabenbauwerk in das Regenrückhaltebecken an der Velsenstraße erfolgen. Die Funktionsfähigkeit des Entwässerungssystems wird durch die Stadt Waltrop nach Fertigstellung überprüft.

4.0 Altlasten

Da das Plangebiet Wohnzwecken dienen soll und dem Vorhabenträger bekannt ist, dass das gesamte Gelände im Auftrag des Vorbesitzers durch die AEW-Plan saniert wurde, dies aber 13 Jahre zurück liegt, ließ der Vorhabenträger im Vorfeld Bodenbehebungen (Anlage 3) vornehmen, wobei folgendes festgestellt wurde:

- Es wurden Auffüllungen im nördlichen Plangebiet in einer Mächtigkeit von 45 cm bis 70 cm angetroffen, südlich der geplanten HAUPTerschließungsachse zwischen 70cm und 120cm.
- Die Mutterbodenschicht konnte nur im Süd-westlichen Teil des Plangebietes in einer Stärke von 30cm bis 45 cm nachgewiesen werden.
- Die Bodenqualitäten wurden gem. BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete beurteilt, zulässige Grenzwerte wurden dabei nicht überschritten.
- Mit gleichem Gutachten wurden Kennwerte nach LAGA abgefragt. Dabei wurden Werte über das Gesamtgrundstück mit Z1.1 bzw. Z1.2 gefunden, lediglich im Bereich der Hausgruppen wurden Werte > Z2 gefunden. Hier liegt vermut-

lich ein verfüllter Keller der ehemaligen Zwangsarbeiterkolonie, der bei früheren Arbeiten der AEW-Plan nicht zielgerecht verfüllt wurde.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen wurden zur Eingrenzung der Gefährdung von stärker belasteten Flächen an den geplanten Reihenhäusern in Folge acht weitere Rammkernsondierungen (Anlage 4) gesetzt, mit dem Ergebnis:

- Im Bereich der Hausgruppen (Reihenhäuser) bestätigt sich mit Rammkernsondierung 18 (Mischprobe F) die Überschreitung der Werte gem. BBodSchV für Kinderspielflächen, aber nicht für Wohngebiete.
- Ein Sanierungszwang nach BBodSchG und BBodSchV liegt nicht vor.
- Es wird empfohlen Niederschlagswasser gefasstes und abzuleitendes Regenwasser, wie geplant, getrennt vom Schmutzwasser in die Regenrückhaltung einzuleiten.
- Durch versickernde Niederschläge auf dem Grundstück ist keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten.

Das seitens des Vorhabenträgers mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Stadt Waltrop abgestimmte Sanierungskonzept sieht folgende Maßnahmen vor:

- Z1.1 und Z1.2 Bereiche müssen mit einer ≥ 60 cm mächtigen Bodenauffüllung (durchwurzelbarer Bereich) versehen werden, wobei das Auffüllmaterial mit einer Analytik = Z0 gem. LAGA nachgewiesen werden muss.
- Z2 Bereiche müssen mit einer ≥ 80 cm mächtigen Bodenauffüllung (durchwurzelbarer Bereich) versehen werden, wobei das Auffüllmaterial mit einer Analytik = Z0 gem. LAGA nachgewiesen werden muss.
- Für anzupflanzende Straßenbäume muss gemäß der Durchwurzelungstiefe ebenso verfahren werden.
- Für versiegelte Flächen (Straßenbaukörper/Zufahrten/Garagen/ Hausbaukörper) besteht keine Notwendigkeit der Auffüllung mit Z0 Böden, da der Kontakt Boden-Mensch durch die Versiegelung ausgeschlossen wird.
- Anfallender Bodenaushub aus bestehenden Auffüllbereichen ist gemäß beprobten LAGA-Werten zu entsorgen, darunter liegender gewachsener Boden kann zur Auffüllung/Abdeckung verwendet werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gem. der Bodengutachten zu verfahren und gem. LAGA-Richtlinien Aushub zu entsorgen und Auffüllmaterial mit Analytik LAGA Z0 nachzuweisen bzw. tiefergelegenen gewachsenen Boden für Bodenauffüllarbeiten zu verwenden. Der Vorhabenträger wird rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten die Stadt Waltrop und den Kreis Recklinghausen benachrichtigen.

E. Verwirklichung der Planung

1.0 Bodenordnende Maßnahmen

Um den Erschließungsbaukörper werden ausschließlich Einzelgrundstücke für jedes Einzel-, Doppel- und Reihenhauses gebildet. Im Zuge der Parzellierung werden - durch Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten - Wegerechte und Leitungsrechte, ggf. weitere bautechnisch erforderliche Rechte festgelegt (z.B. gemeinsame Sattelitenschüssel).

Der Straßenbaukörper, ohne die mittige, private Grünfläche (gesonderte Parzelle) und der Fuß- und Radweg gehen nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Waltrop über.

Die private Grünfläche wird als Gemeinschaftsfläche anteilig den späteren Eigentümern der erworbenen Wohneinheiten mit allen Rechten und Pflichten zugeteilt.

2.0 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des VBB-Verfahrens trägt der Vorhabenträger. Sonstige Belange wie Stellung von Bürgschaften, Realisierungsfristen, etc. werden im Durchführungsvertrag geregelt.