BEGRÜNDUNG

zur

Änderung Nr. 4

des Bebauungsplanes Ap 137

- Am Mühlenwinkel/Mohnweg -

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation 3

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung 3

1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich 3

2. Bestehendes Planungsrecht 3

2.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan 3

2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes 4

3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes 4

4. Städtebauliches Konzept 4

5. Art und Maß der baulichen Nutzung 4

5.1 Art der baulichen Nutzung 4

5.2 Maß der baulichen Nutzung 5

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugestalterische Festsetzungen 5

7. Erschließung, ruhender Verkehr 6

7.1 Erschließung des Plangebietes 6

7.2 Ruhender Verkehr 6

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr 7

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen 7

8.1 Baumschutz / Neupflanzung 7

8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 7

9. Umweltbelange 7

9.1 Immissionen 7

9.2 Altlasten 8

9.3 Methanausgasungen 8

9.4 Umweltverträglichkeitsprüfung 8

10. Ver- und Entsorgung 9

10.1 Gas, Wasser, Strom 9

10.2 Schmutzwasser 9

10.3 Niederschlagswasser/Versickerung 9

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege 9

12. Bergbauliche Einwirkungen 10

13. Städtebauliche Zahlenwerte 10

14. Kosten 10

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich befindet sich in Dortmund-Sölderholz östlich der Straße „Am Müh-lenwinkel“ und nördlich des Mohnweges (siehe beigefügten Übersichtsplan). Der Ände-rungsbereich umfasst die Flurstücke 238, 239 und 251, Flur 7, Gemarkung Sölde. Die Grundstücke sind im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Sölde und weisen eine Gesamtfläche von 2.412 m² auf.

1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich stellt sich als eine nahezu ebene Wiese umgrenzt von geschütz-tem Baumbestand dar.
Die Umgebung ist vorrangig durch Einfamilienhausbau geprägt. Südlich vom Mohnweg be-finden sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus und ein zweigeschossiges Mehrfamilien-gebäude mit Satteldach; die Westseite der Straße „Am Mühlenwinkel“ wird durch zweige-schossige Reihenhäuser mit Flachdach bestimmt. Im nördlichen Teilbereich (an den Ände-rungsbereich angrenzend) befindet sich das evangelische Gemeindezentrum in Form von eingeschossigen Baukörpern mit Flachdach.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Ap 137 ist seit dem 23.09.1966 rechtsverbindlich. Mittlerweile sind insgesamt 3 Änderungen rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan setzt die Ände-rungsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf (evangelisches Gemeindezentrum) fest. Eine Erweiterung des Gemeindezentrums ist zukünftig nicht geplant, da hierfür nach Mitteilung der evangelischen Kirchengemeinde Sölde kein Bedarf besteht. Auch aus stadtseitiger Sicht besteht kein Bedarf für eine Gemeinbedarfsfläche wie einem Kindergarten oder einem Kin-derspielplatz.

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 stellt den Änderungsbereich als Flä-che für den Gemeinbedarf (kirchliche und soziale Einrichtung) dar. Im Zielkonzept für den sich in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan (Stand: August 2002) ist be-reits die Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Eine Änderung des Flächennutzungs-planes im Parallelverfahren ist entbehrlich, weil die Größe des Änderungsbereiches unter-halb des Schwellenwertes von 1 ha liegt, ab dem eine Flächennutzungsplan-Änderung er-forderlich wird. Von daher ist die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Ap 137 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der rechtskräftige Landschaftsplan Dortmund-Mitte beinhaltet keinerlei Festsetzungen für den Änderungsbereich.

3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die evangelische Kirchengemeinde Sölde beabsichtigt, auf ihren Grundstücken fünf Einfamilienhäuser zu errichten. Eine Bauvoranfrage beim Bauordnungsamt wurde mit Schreiben vom 23.09.2002 mit dem Hinweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1966 nega-tiv beschieden.
Nun liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Ap137 für den betreffenden Be-reich zum Zwecke einer Einfamlienhausbebauung von der evangelischen Kirchengemeinde Sölde vor.

4. Städtebauliches Konzept

Es ist beabsichtigt, die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern in Form von zwei Doppel-häusern und einem freistehenden Einfamilienhaus zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich an, die nicht mehr für Gemeinbedarfszwecke benötigte Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Erschließung der Grundstücke soll durch eine private Zu-fahrtsstraße mit Anbindung an die öffentliche Straße „Am Mühlenwinkel“ erfolgen.
Jedes Gebäude erhält auf dem eigenen Grundstück im Norden eine Garage mit einem zu-sätzlichen Stellplatz. Im Süden der Grundstücke sind demnach die Gärten gelegen.
Die Einfamilienhäuser werden zweigeschossig mit Pultdächern gestaltet, so dass sie sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Konzept sieht die Errichtung von Gebäuden als Doppelhäuser und Einfamilienhäuser vor. Entsprechend diesem Nutzungskonzept wird das Wohngebiet als Allgemeines Wohn-gebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwal-tung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden durch § 1 der textlichen Festsetzung aus-geschlossen. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Gebiet als Wohnstandort entwickelt werden kann und die mit den o. g. Nutzungen verbundenen gebietsfremden Verkehre,
Emissionen und Nutzungskonflikte unterbleiben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festset-zungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.
Für den Änderungsbereich wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Entsprechend der festgesetzten 2-geschossigen Bebauung wird die Ge-schossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Die hiermit definierte städtebauliche Dichte entspricht der angrenzenden Einfamilienhausbebauung und garantiert gleichzeitig eine dem Standort am Siedlungsrand angepasste Baustruktur.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 7,60 m wird eine maßstäbliche Höhenentwicklung innerhalb des Wohngebietes garantiert. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Straßengradiente des Mohnwegs. Durch diese Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird gewährleistet, dass sich das neue Wohngebiet an die Höhenentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung anpasst und sich in das bestehende Siedlungsbild integriert.

Zur Unterbindung größerer Eigentumsmaßnahmen (Eigentumswohnungen) ist für den ge-samten Änderungsbereich festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise bei Einliegerwohnungen von max. 60 m² im Obergeschoss möglich. Zur Sicherung eines auf den privaten Grundstücken aus-reichenden Stellplatzangebots wird für den gesamten Planbereich ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit zugrunde gelegt. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugestalterische Festsetzungen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen entsprechend § 23 BauNVO definiert. Die überbaubaren Flächen wurden vorhabenbezogen festgesetzt und orientieren sich somit an der künftigen Bebauung. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass attraktive Freiraumbereiche entstehen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden von Überbau-ung freigehalten und somit als zusammenhängende südexponierte Gartenfläche gesichert. Hierdurch werden gegenseitige Beeinträchtigungen der Freiräume der Wohngrundstücke ausgeschlossen.
Als Dachform wird durchgängig das Pultdach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung liegt entwurfsorientiert bei 4°-10°. Die im weiteren vorgenommene Festsetzung der Hauptfirst-richtung dient zur Unterstützung der städtebaulich gewünschten Raumkantenbildung ent-lang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung ist für die jeweils aneinandergrenzenden Bau-grundstücke festgesetzt, dass die Doppelhäuser in Bezug auf die Firsthöhe, Dachform und Dachneigung jeweils einheitlich zu gestalten sind.

Mit den die bauliche Kubatur betreffenden Festsetzungen werden wichtige Rahmenbedin-gungen gesetzt, um ein in sich abgestimmtes Siedlungsbild zu sichern. Die Festsetzungen greifen jedoch nur bedingt in die architektonische Ausdrucksform des jeweiligen Einzelge-bäudes ein, so dass die individuelle Gestaltungsfreiheit für das Einzelobjekt hinreichend gewährleistet bleibt.

Zur einheitlichen Gestaltung und Fassung des öffentlichen Raumes werden im Übergang der privaten Gartenfläche zum Freiraum und zur Straße hin Festsetzungen zur Einfriedung getroffen. Diese sind unter Teil II § 1 der textlichen Festsetzungen nachzulesen. Demnach sind nur Hecken bzw. Strauchunterpflanzungen als Einfriedung zulässig. Zäune von max. 1 m Höhe dürfen nur in die Heckenpflanzung integriert verwendet werden.

7. Erschließung, ruhender Verkehr

7.1 Erschließung des Plangebietes

Der Planbereich ist über die Straße „Am Mühlenwinkel“ mit Anschluss an die Sölder Wald-straße und somit Verbindung zur Lichtendorfer Straße (L 662) an das örtliche und
überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die neu erstellten fünf Wohneinheiten werden di-rekt über eine Privatstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen.
Die Privatstraße ist aufgrund der geringeren Anliegerzahl mit lediglich 4,50 m Breite fest-gesetzt worden.

7.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung auf den pri-vaten Grundstücken unterzubringen. Bei Einzel- und Doppelhäusern erfolgt die Unterbrin-gung im Bauwich (Garage oder Carport mit zweitem Stellplatz vor Garage/Carport). Gara-gen/Carports und Stellplätze sind ausschließlich auf der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass Garagen/Carports und Stellplätze nicht direkt an den Straßenraum angrenzen und die rückwärtigen Grund-stücksbereiche als Gartenzone von Überbauung freigehalten werden.

Der Stellplatzschlüssel beträgt 2 Stellplätze pro Wohneinheit. Bei Einfamilienhäusern ist die Entwicklung in den letzten Jahren dahin gegangen, dass die Nutzer durchschnittlich zwei PKWs pro Wohneinheit besitzen. Mit einem Hinweis wird daher vorgegeben, dass in Ab-weichung von der Stellplatzverordnung im Baugenehmigungsverfahren von den Grund-stückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jewei-ligen Baugrundstück bzw. der zugehörigen Fläche für Nebenanlagen (Ga/St) nachgewiesen werden müssen. Hierdurch wird dem ansonsten zu erwartenden Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der fußläufig erreichbare Bushaltepunkt Sölder Waldstraße/Ecke Lichtendorfer Straße ist ca. 300 m entfernt. Der Haltepunkt wird von den Buslinien 431 und 438 regelmäßig ange-fahren. Mit den Buslinien erreicht man vom Plangebiet aus den Ortskern Aplerbeck und die dort verkehrende U 47 Richtung Stadtzentrum Dortmund.

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

8.1 Baumschutz / Neuanpflanzungen

Im Änderungsbereich sind in den Randbereichen des Grundstückes Bäume vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung fallen und dementsprechend nach Möglichkeit zu erhalten sind. Die zu erhaltenden Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein fachlich ausreichender Schutz des Wurzelbereiches vor Überbauung, Aufschüttung oder Abgrabung, i.d.R. mit Kronenumfang plus 1,50 m als Sicherheitsabstand ist möglichst ein-zuhalten. Für Bäume mit einem Stammumfang von > 0,80 m (gemessen in 1 m Höhe), die somit den

Bestimmungen der Baumschutzsatzung in der aktuellen Fassung unterliegen, sind die notwendigen Abstimmungen (Fällgenehmigung, Ersatzpflanzung bzw. Ausgleichszah-lung) mit dem Umweltamt (60/2-1) zu treffen.

Zum Zwecke der Einfriedung ist der vorhandene Baumbestand mit Strauchunterpflanzun-gen oder Hecken zu ergänzen. Somit kann ein Sichtschutz zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erzielt werden.

8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Da für den Planbereich bereits Planungsrecht durch den Ap 137 für eine Gemeinbedarfsflä-che geschaffen wurde und sich die Eingriffsintensität mit der Änderung Nr. 4 nicht erhöht, ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Änderungsverfahren nicht zu erstellen.

9. Umweltbelange

9.1 Immissionen

Die an die geplante Wohnbebauung angrenzenden Straßen Mohnweg im Süden und Am Mühlenwinkel im Westen sind ausschließlich Erschließungsstraßen. Die Straße Mohnweg endet in einer Wendeanlage. Das Wohnquartier weist nur eine geringe Anzahl von zu er-schließenden Wohnungseinheiten auf. Zählwerte für dieses Wohnquartier sind nicht vor-handen. Bei Vergleichen mit ähnlichen Wohnquartieren ist ein DTV-Wert von 240 Kfz/24 Std. ermittelt worden. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Wert von 500 Kfz/24 Std., der eine Lärmbelastung erwarten lässt, die dem Richtwert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts der DIN 18005 vermuten lässt. Die sich aufgrund der DTV-Werte ergebenden Lärm-immissionen sind als geringfügig einzustufen und unterschreiten somit die Richtwerte der DIN 18005 für den Tag (55 dB(A)) und für die Nacht (45 dB(A)). Somit macht die Ver-kehrsbelastung keine besonderen Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

9.2 Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan der Stadt Dortmund über Altstandorte, Altab-lagerung nicht als belasteter Bereich gekennzeichnet.

9.3 Methanausgasungen

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Feb-ruar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahr-scheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 0. Danach sind Methangasaustritte unwahr-scheinlich.

9.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 27.07.2001 sind die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies beinhaltet gemäß § 1a Abs. 2 Nr.3 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf die belebte und unbelebte Umwelt, die Kultur- und sonstigen Sach-güter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die UVP wird gesetzlich zwingend, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben be-gründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 i.V.m. der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 (UVP-RL) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 17 UVPG ist das UVPG für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden. Die Feststellung der UVP-Pflicht gehorcht dem § 3a UVPG, wobei die verfahrensführende Behörde nach Beginn des Verfahrens prüft, ob ge-mäß der §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Das Ergebnis dieser Vorprüfung ist im Zuge des Verfahrens bekannt zu ge-ben.
Nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die Um-weltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durch-geführt.
Das neue Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz sind zwischenzeitlich in Kraft getreten. Dieses Gesetz enthält Schwellenwer-te und Kriterien, die eine eindeutige Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit von Vorhaben er-möglichen. Danach ist bei Bebauungsplänen für Städtebauprojekte ab einer Größenordnung von 20.000 m² im Einzelfall die UVP-Pflichtigkeit des Städtebauprojektes zu prüfen. Ab ei-ner Größe von 100.000 m² ist ein Vorhaben UVP-pflichtig.

Der Änderungsbereich umfasst ein Areal von rd. 2.400 m². Eine Verpflichtung zur Durch-führung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht gegeben.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Gas, Wasser, Strom

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhan-denen Netze sichergestellt werden.

10.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll in die vorhandene Kanalisation in der Straße Am Mühlenwin-kel eingeleitet werden.

10.3 Niederschlagswasser/Versickerung

Für die Ableitung des Regenwassers werden die Regelungen des § 51 a Landeswasser-gesetz zugrundegelegt. Danach ist das Niederschlagswasser bei Neubebauung vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls

der Allgemeinheit möglich ist. Entsprechend den Anforde-rungen von § 51 a Landeswassergesetz NW ist ein hydrogeologisches Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt worden (JT&S, Dort-mund, Januar 2004). Das Gutachten empfiehlt, die Beseitigung des Niederschlagswas-sers gemäß § 51 a LWG durch eine oberflächennahe Versickerung mittels einer Mulde erfolgen zu lassen. Der notwendige Mindestabstand von 6 m zu unterkellerten Gebäu-den ist nicht einzuhalten, wenn die Keller wasserundurchlässig („weiße Wanne“) gestal-tet werden. Darüber hinaus sollte die Mulde nicht im Kronenbereich des vorhandenen Baumbestandes liegen. Die genaue Dimensionierung und Ausgestaltung ist unter ande-rem abhängig von ergänzenden Rückhaltemaßnahmen wie z.B. einer Dachbegrünung. Nähere Angaben und Rahmenbedingungen sind dem hydrogeologischen Gutachten zu entnehmen.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für die-sen Fall wird im Änderungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

12. Bergbauliche Einwirkungen

Aussagen zu bergbaulichen Einwirkungen sind nicht bekannt. Auch im Rahmen der Betei-ligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise dazu gemacht.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbaufläche:	Ca. 2.400m²
Plangebiet insgesamt	Ca. 2.400 m²
Geplante Wohneinheiten	5

14. Kosten

Für die Stadt Dortmund werden keine Kosten anfallen, da es sich ausschließlich um eine private Investitionsmaßnahme handelt.

Dortmund, den 02. Februar 2004

Ostholt