B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung Nr. 2

des Bebauungsplanes

Br 103

- Rauschenbuschstraße -

…

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Änderungsbereich

2. Bestehendes Planungsrecht

3. Inhalt der Änderung

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

5. Art und Maß der baulichen Nutzung / Gestaltungsfestsetzungen

6. Altlasten, Bergbauliche Auswirkungen und Methanausgasungen
6.1 Altlasten
6.2 Bergbauliche Auswirkungen
6.3 Methanausgasungen

7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

8. Umweltprüfung

9. Entwässerung

10. Schallschutz

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

12. Kosten

1. **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst den südlichen Teil des Areals zwischen der Wohnbebauung der Baedekerstraße Nr. 7 im Norden, der Straße Sprickmannweg im Westen und der Nordseite der Rauschenbuschstraße im Süden sowie der Westseite des Grundstückes Rauschenbuschstraße Nr. 90 im Osten im Ortsteil Dortmund-Wickede (siehe auch Übersichtsplan).

2. **Bestehendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Br 103 ist seit dem 19.01.1973 rechtsverbindlich. Er setzt den Änderungsbereich als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen fest.
Der gültige Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Somit ist die Änderung Nr. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. **Inhalt der Änderung**

Änderung von GGA und GST-Flächen (Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellflächen) in „Allgemeines Wohngebiet“

4. **Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung**

Die im Bebauungsplan Br 103 festgesetzten Flächen „GGA“ und „GST“ (Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze) sind nur zum Teil für diese Zwecke benötigt worden. Der Restbereich steht nunmehr zur Disposition. Zur Abrundung der vorhandenen Bebauung soll dieser Bereich daher ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden.

5. **Art und Maß der baulichen Nutzung / Gestaltungsfestsetzungen**

Das Plangebiet wird mittig mit einer privaten Verkehrsfläche in einer Breite von 5,0 m (mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche) von der Rauschenbuschstraße verlaufend nach Norden erschlossen. Durch diese Teilung ergeben sich zwei Bauzeilen, die mit jeweils maximal 4 Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können. Die überbaubaren Flächen werden durch Baufenster definiert, die in einem Abstand von 3 m zur Privatstraße eine Bebauungstiefe von 12 m aufweisen. Die den privaten Gärten zugewandten Baugrenzen dürfen im Erdgeschossbereich für die Anlage von Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 2 m überschritten werden.
In Anlehnung an die vorhandene Bebauung soll der Bereich als Allgemeines Wohngebiet zweigeschossig mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 und einem Satteldach mit 30° - 35 ° Dachneigung (identisch mit der vorhandenen Bebauung) festgesetzt werden. Die Firsthöhe wird mit 10 m (Bezugshöhe ist die Oberkante der privaten Erschließung) festgesetzt. Die Firstrichtung wird zugunsten einer geringeren Verschattung der Gartenbereiche parallel zur Privatstraße festgesetzt. Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 50 % der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.

. . .

Je Gebäude ist eine Wohnung zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können. Eine größere Anzahl an Wohneinheiten wird ausgeschlossen, um die Privatstraße verkehrlich nicht zu überlasten.
Alle Grundstücke des Planbereichs sind zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortgerechten, heimischen und sortenfreien Laubholzarten gemäß Pflanzliste (Anhang der Begründung) einzufrieden. Ergänzend zur Bepflanzung dürfen lediglich zusätzliche Zäune mit einer maximalen Höhe von 1 m innerhalb der Pflanzung zur Verwendung kommen.
Nordwestlich der Privatstraße wird eine Fläche für Nebenanlagen (Garage, Stellplatz) zugunsten einer besseren Gartenausnutzung des anliegenden Grundstückseigentümers festgesetzt. Dabei wird auf die Festsetzung eines Mindestabstandes vor Garagen von 5 m zur Erschließungsstraße verzichtet. Eine automatische Garagentoranlage ist planungsrechtlich nicht notwendig, da sich der Zufahrtsbereich am Ende der Erschließungsstraße befindet und in diesem Bereich kein fließender Verkehr auftritt.
Im südwestlichen Änderungsbereich wird eine Fläche als Gemeinschaftsmüllanlage vorgesehen. Diese ist durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

6. Altlasten, Bergbauliche Auswirkungen und Methanausgasungen

6.1 Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan der Stadt Dortmund über Altstandorte/Altablagerungen nicht als belasteter Bereich gekennzeichnet. Auch sonst liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

6.2 Bergbauliche Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Bergerhoff II, deren Eigentümerin die Alte Haase Bergwerks-verwaltungsgesellschaft mbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, ist.
Innerhalb des Änderungsbereiches wurde Steinkohle in tiefen Bereichen durch das 1951 stillgelegte Bergwerk „Massener Tiefbau“ gewonnen. Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeit abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Nachwirkungen an der Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

6.3 Methanausgasungen

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungs-bereich liegt in der Zone 1. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich.

. . .

7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Da für den Änderungsbereich bereits Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Br 103 besteht und keine Mehrversiegelung erfolgt, entsteht kein Ausgleichserfordernis.

8. Umweltprüfung

Die im Änderungsverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.
Allerdings wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Das Monitoring nach § 4 c ist ebenfalls nicht erforderlich.
Voraussetzung ist gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird
und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i.S. des BNatSchG) bestehen.
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind im Dortmunder Stadtgebiet nicht ausgewiesen und somit nicht betroffen.
Gemäß Ziff. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ist für ein Städtebauprojekt ab einer Grundfläche von 20.000 m² die Vorprüfpflicht, und ab einer Größe von 100.000 m² die UVP-Pflicht gegeben.
Der Änderungsbereich umfasst ein Areal von ca. 2150 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht gegeben.
Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 (wahlweise öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2) ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

9. Entwässerung

Das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NRW S. 926, SGV NRW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das
a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder
b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

. . .

Gemäß der Stellungnahmen des Umweltamtes und des Tiefbauamtes wird von einer Versickerung aufgrund der geologischen Situation und der hohen Grundwasserstände im Änderungsbereich abgeraten.

Die Entwässerung muss daher im Mischsystem erfolgen. In Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Tiefbauamt wurde festgelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken und Verkehrsflächen des Änderungsbereiches dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Rauschenbuschstraße zugeführt werden kann.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser auf den privaten Flächen ist grundsätzlich zulässig.

10. Schallschutz

Für die geplante Wohnbebauung nördlich der Rauschenbuschstraße ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Grundlage für die Berechnung waren Analysezahlen des Verkehrsaufkommens mit einem DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) von 1500 Kfz/24 Std. für die Rauschenbuschstraße mit einem Lkw-Antreil von tags 5 % und nachts 3 %. Die Verkehrsbelastungen der Baedekerstraße und des Sprickmannwegs sind wegen ihrer Geringfügigkeit vernachlässigt worden. Die Berechnung erfolgte mit dem Programm-System Soundplan. Beurteilungsgrundlagen waren die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit den Orientierungswerten für „Allgemeines Wohngebiet“ von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts und die RLS 90 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen). Die Berechnung ergab, dass die Orientierungswerte tags mit 55 dB(A) eingehalten werden. Lediglich zur Nachtzeit werden die 45 dB(A) geringfügig um weniger als 2 dB(A) überschritten. Diese geringfügige Überschreitung ist akustisch nicht wahrnehmbar. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.
Die Berechnungsergebnisse sind in der „Schalltechnischen Untersuchung“ vom Dezember 2004 im Detail niedergelegt. Die Untersuchung kann bei Bedarf im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11.1 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht enthalten.

11.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Soweit bei Baumaßnahmen Bodendenkmale entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde beim Bauordnungsamt der Stadt Dortmund und dem Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

. . .

12. **Kosten**

Durch die Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten; vielmehr werden durch den Verkauf der städtischen Grundstücke Einnahmen erzielt.

Dortmund, den 29.04.2005

O s t h o l t
Leiter des Stadtplanungsamtes