BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 4 DES
BEBAUUNGSPLANES
BR 172

1. AUSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes
Br 172 - Westkämpe -

1. Änderungsbereich

Im Norden wird der Änderungsbereich begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie der Robert-Stolz-Straße, verspringt an der östlichen Grenze der Parzelle 1 142 um eine Haustiefe nach Norden und verläuft dann nach Osten bis auf die östliche Begrenzungslinie der Ralph-Benatzky-Straße. Von hier aus wird sie geführt bis auf die Südseite der Robert-Stolz-Straße und weiter nach Westen bis auf die Karl-Millöcker-Straße Richtung Süden. Südlich der nach Westen abknickenden Karl-Millöcker-Straße wird die Begrenzungslinie bis an das Flurstück 1 035 geführt. Weiter entlang dieser Flurstücksgrenze in westlicher Richtung. Der Änderungsbereich verläuft im Süden in einem Abstand von ca. 48 m nördlich der Eichwaldstraße bis auf die Westseite des Grundstückes Eichwaldstraße Nr. 65 in westlicher Richtung. Daran anschließend setzt sich die Grenze entlang der Grundstücke Eichwaldstraße 79 - 81 in nördlicher Richtung fort. Im Bereich der Grundstücke Eichwaldstraße 85 - 89 verspringt die Grenze Richtung Westen um eine Tiefe von ca. 23 m und wird nach Norden weitergeführt.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

2.1 Der seit dem 17.03.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Br 172 ist seinerzeit aufgestellt worden, um auch dem Bedarf an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau Rechnung zu tragen. Diesem Erfordernis entsprechend ist zum Teil eine Festsetzung gewählt worden, die die Realisierung von eingeschossigen Wohnhäusern ermöglicht. Aufgrund des derzeitigen Fehlbedarfs an Wohnbauflächen, speziell für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, soll unter anderem durch entsprechende Änderung des Bebauungsplanes (Erhöhung auf zwei Vollgeschosse) ein Beitrag geleistet werden, im Bereich südlich und westlich der Robert-Stolz-Straße, sowie südlich der Karl-Millöcker-Straße, dieses Defizit zu verringern.

Diese Änderung ermöglicht die Schaffung von zusätzlichen 32 Wohneinheiten in diesem Bereich.

Die bisher nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Br 172 mögliche Zahl von 118 Wohneinheiten im Änderungsbereich erhöht sich damit auf insgesamt 150.

...

Die überbaubare Grundstücksfläche und die Baugrenzen erfahren keine Erweiterungen. Durch die Beibehaltung einer eingeschossigen Bebauung im einem 24 m breiten Bereich gegenüber der zweigeschossigen Bebauung Robert-Stolz-Straße 94 - 102 bleibt die geplante Änderung auch in einem aus städtebaulicher Sicht angemessenen Rahmen. Diese Angleichung der zweigeschossigen Bebauung an die vorhandene Bebauung wird zusätzlich dadurch unterstützt, daß für die geplante zweigeschossige Bebauung eine maximale Traufhöhe von 6,20 m über vorhandenem Gelände festgesetzt wird. Für die eingeschossige Bebauung wird eine Traufhöhe von 3,45 m festgesetzt!

Die Dimensionierung der vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen der Robert-Stolz-Straße und der Karl-Millöcker-Straße (Mischverkehrsflächen) ist völlig ausreichend, um dem zusätzlichen Fahrverkehr durch die relativ geringe Zunahme an Wohnungseinheiten (32 WE) gerecht zu werden.

Zu der Immissionsbelastung ist auszuführen, daß die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zum Fahrverkehr lediglich eine unwesentlich geringfügige Zunahme der Lärmemissionen zum Inhalt hatten. Die nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB (A) tags und 45 db (A) nachts werden auch weiterhin eingehalten.

2.2 Die bereits realisierten Verkehrsflächen im Bebauungsplan Br 172 wurden in verkehrsberuhigter Form (Mischverkehrsflächen) ausgebaut.

Zur weiteren Unterstützung dieser verkehrsberuhigten Situation und aufgrund der dichten Besiedelung dieses Wohnquartieres, aber auch um den Verkehrsfluß nochmals zu bremsen und um die Verkehrsteilnehmer zu einer noch umsichtigeren Fahrweise zu zwingen, soll die Straßenbreite der Robert-Stolz-Straße im Abschnitt zwischen der Ralph-Benatzky-Straße (nach Norden führend) und der Karl-Millöcker-Straße (nach Süden führend) auf 3,5 m bzw. 5,5 m verringert werden.

Die so nicht mehr in Anspruch genommenen Verkehrsflächen bieten sich zur Erweiterung der Grundstücksflächen nördlich der Robert-Stolz-Straße (Ralph-Benatzky-Straße 2 - 2f) an.

2.3 Um den Eingriff in Fremdeigentum so gering wie möglich zu halten, besteht im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, den in westlicher Verlängerung der Karl-Millöcker-Straße verlaufenden Fußweg nach Norden auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen der Häuser Eichwaldstraße 59 - 63 zu verschieben. Der Fußweg erhält somit eine verringerte Breite im Westen von 2,37 m und im Osten eine Breite von 2,61 m. Um den Flächenanspruch der Versorgungsträger dennoch abzusichern, wird südlich entlang des Fußweges in einer Breite von 1,5 m eine Belastungsfläche zu deren Gunsten festgesetzt.

...

Weitere geplante Änderungen gegenüber den alten Festsetzungen des Bebauungsplanes Br 172 sind im Einzelnen:

- Die bisherigen Festsetzungen der Baugrenzen, der Bauweise, der Geschoßflächenzahl und der Baugebietsgrenze werden im Änderungsbereich zugunsten einer besseren städtebaulichen Nutzbarkeit geändert.

- Entfall einer Fläche mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" zugunsten der Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage. Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund des Ergebnisses einer zwischenzeitlich durchgeführten schalltechnischen Untersuchung gegenüber der westlich vorhandenen Wohnbebauung nicht erforderlich.

- Änderung der Gestaltungsvorschrift (Änderung der Dachform) im Bereich westlich der Robert-Stolz-Straße sowie südlich der Karl-Millöcker-Straße von Flachdach in Satteldach. Es handelt sich hierbei um eine Anpassung an den vorhandenen Bestand.

3. Altlasten

3.1 Anlaß und Umfang der durchgeführten Untersuchungen

Das von der Änderung Nr. 4 betroffene Plangebiet wurde im aktualisierten Übersichtsplan - 1 : 5 000 - der Stadt Dortmund über Altstandorte und -ablagerungen als Anschüttungsbereich gekennzeichnet. Die Grundlage für die Kennzeichnung der Fläche stellen neuerliche multitemporale Luftbild- und Kartenauswertungen dar, die vom Umweltamt durchgeführt wurden. Danach befinden sich zumindest in Teilbereichen heterogen zusammengesetzte künstliche Anschüttungen.

Darüber hinaus liegen dem Umweltamt mittlerweile Ergebnisse von Boden- und Untergrunduntersuchungen vor, die im Zuge von geplanten bzw. bereits eingeleiteten Baugenehmigungs-Verfahren für Wohnkomplexe an der Robert-Stolz-Straße 104 - 116 und an der Karl-Millöcker-Straße vom jeweiligen Bauträgern in Auftrag gegeben wurden. Die Einzelbaugrundstücke wurden in enger Abstimmung mit der Sachgruppe Altlasten im städt. Umweltamt vom Erdbaulabor - Dr. Krause, Münster, - gutachterlich untersucht. Dabei handelt es sich um die Bereiche

a) Robert-Stolz-Straße 104 - 116 - Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung vom 21.10.1991,

b) Karl-Millöcker-Straße - Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung - vom 07.06.1991 und

c) Karl-Millöcker-Straße - Nachuntersuchungen - vom 31.10.1991.

...

Im Ergebnis zeigten die Sachverständigengutachten, daß sich der Untergrund der untersuchten Grundstücke wie folgt aufbaut:

Auffüllungen in wechselnden Mächtigkeiten von 0,4 m bis 2,1 m unter Geländeoberkante, heterogene Zusammensetzung aus Schluff, Bauschutt, Schotter, humosen Anteilen z. T. mit Aschen

gewachsener Boden bis zur max. Aufschlußtiefe von 3,1 m unter Geländeoberkante bestehend aus Schluff, feinsandig, schwach tonig

Dies hat die Feststellungen der probenlosen Erstbewertung vom Umweltamt bestätigt. Die Aufschlußsondierungen an den Grundstücksgrenzen der untersuchten Flächen deuten darüber hinaus darauf hin, daß sich der anthropogene Anschüttungshorizont auch auf die übrigen Flächen des Plangebietes (4. Änderung) erstreckt.

Das Grundwasser wurde während der Bohrarbeiten des EL Dr. Krause zwischen ca. 3,5 und 3,0 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Die chemisch-physikalische Analytik der entnommenen Boden- und Bodenluftproben orientierte sich in ihrem Umfang der zu untersuchenden Parameter und in ihrem Entnahmeraster an der angestrebten reinen Wohnnutzung (WA-Gebiet) im Änderungsbereich.

Unter Zugrundelegung der in diesem Fall heranzuziehenden Orientierungs-, Richt- und Schwellenwerte (Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden der Landesanstalt für Ökologie, Landwirtschaft und Forsten, Kinderspielplatzverordnung MAGS) ergaben sich bei den analysierten Bodenmischproben leicht erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen (max. 244 mg/kg), Cadmium (max. 2,67 mg/kg) und an exthrahierbaren organischen KW (EOX) mit 1,39 mg/kg. Es handelt sich hierbei um punktuell ermittelte leichte Belastungen, die ausschließlich im Anschüttungsmaterial nachgewiesen werden. Alle übrigen altlastenrelevanten Komponenten blieben unauffällig bzw. lagen im Bereich der für den Dortmunder Raum typischen "Background-Werte".

Anders sah die Belastungssituation der Bodengasphase aus. Hier zeigten sich in einigen Bodenluftproben Anreicherungen an Methan (0,5 Vol. %) und BTX (0,986 mg/m³), die als erhöht angesehen werden mußten und auf einen lokal begrenzten Schadstoffherd hindeuten. Deutliche Verunreinigungen an leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) waren in den beiden Pegeln des Bereiches Karl-Millöcker-Straße nachweisbar (Σ CKW = 1,17 bzw. 3,28 mg/m³).

...

3.2 Gefährdungsabschätzung

Der Anschüttungshorizont der untersuchten Flächen weist punktuelle Belastungen der Medien Boden (KW, Cd, EOX) und Bodenluft (CH_4, BTW, CKW) auf, die ein Gefahrenpotential darstellen. So liegt z. B. der Benzolgehalt der einen relevanten Bodenluftprobe mit 0,268 mg/m³ nur knapp unter dem in der sog. "Raffinerierichtlinie" mit 0,3 mg/m³ angegebenen Benzolgehalt mit gesundheitsgefährdender Wirkung.

Ebenso überschreitet die auffällig gewordene CKW-Komponente Dichlormethan (max. 3,25 mg/m³) den von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) genannten Leitwert für eine toxische Luftverunreinigung (Mittelwert über 24 Stunden = 3 mg/m³).

Eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist allerdings vor dem Hintergrund der derzeitigen Flächennutzungen (Brachland) nicht gegeben.

Im Hinblick auf geplante und bereits beantragte Bauvorhaben sind aus Vorsorgeerwägungen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen und in Teilbereichen Nachuntersuchungen bei Kenntnis der genauen Gebäudeplanung, erforderlich. Dabei muß zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, daß solche Maßnahmen auch in den Bereichen der bisher nicht untersuchten Flächen Anwendung finden.

Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Erkenntnisse läßt sich eine abschließende Stellungnahme zu notwendigen Kennzeichnungen und textlichen Festsetzungen in der Bauleitplanung formulieren. Das Umweltamt wird im Zuge künftiger Baugenehmigungs-Verfahren - im hier zu betrachtenden räumlichen Geltungsbereich der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Br 172 - nachfolgend genannte Sanierungsmaßnahmen näher konkretisieren.

3.3 Folgerungen für die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Br 172

Die vorstehenden Untersuchungen erfordern Kennzeichnungen und Hinweise im Änderungsplan.

1. Der gesamte Änderungsbereich ist nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden.

2. Nachfolgende Hinweise sind in den Änderungsplan aufgenommen worden.

...

2.1 Bei allen genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen, bei Erdbewegungen oder Entsiegelungen ist das Umweltamt zu beteiligen. Es behält sich grundsätzlich die Forderung nach weitergehenden Untersuchungen auf Schadstoffe sowie ggf. von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen vor. Diese können z. B. darin bestehen, daß der Direktkontakt mit kontaminiertem Bodenmaterial durch den Auftrag, ggf. nach vorherigem Bodenaushub von "sauberem", unbelastetem Boden in einer Mächtigkeit von mind. 1,0 m auf allen gärtnerischen Freiflächen erforderlich wird. Grundstücksbezogene Einzelheiten zu diesen Untersuchungen und Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren näher benannt.

2.2 Mit erhöhten Kosten für die ordnungsgemäße Deponierung von anfallenden belasteten Erdaushub muß gerechnet werden.

2.3 Untergrundverunreinigungen, die nach Art und Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, sind gemäß § 29 Abs.4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Blatt 250 ff.) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I, S. 1 410 ff.) unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

4. Überschlägige Kostenermittlung

Durch die vorgesehenen Änderungen werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

Dortmund, den 16.12.1991

von der Mühlen
Städt. Baudirektor