BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 9 DES BEBAUUNGSPLANES

Ev 105 - Maienweg -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur

Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes

Ev 105 - Maienweg -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Anlaß der Bebauungsplan-Änderung

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

4. Inhalt der Änderung

5. Gestalterische Vorschriften

6. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

7. Umweltbelange
7.1 Altlasten
7.2 Lärmschutz
7.3 Bergschadenssicherung

8. Erschließung
8.1 Innere Erschließung
8.2 Äußere Erschließung
8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

9. Ver- und Entsorgung

10. Denkmalschutz

11. Bodenordnende Maßnahmen

12. Entschädigung

13. Kosten

1. Änderungsbereich

Die Änderung umfaßt im Stadtbezirk Eving - Ortsteil Brechten - den Bereich westlich der bebauten Grundstücke Maienweg 15/Am Gulloh 20 zwischen den Straßen Am Gulloh, Maienweg und Evinger Straße.

Dieser Änderungsbereich wurde gewählt, da sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke in Vorgesprächen mit einer Hinterlandbebauung ihrer Grundstücke einverstanden erklärt haben.

2. Anlaß der Bebauungsplan-Änderung

Im unbebauten Innenbereich der o. g. Grundstücke zwischen Evinger Straße, Am Gulloh und Maienweg sollen die relativ tiefen und großen Gartenflächen (ca. 2 000 - 3 000 qm) auch einer Bebauung zugeführt werden. Der seit dem 13.05.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Ev 105 - Maienweg - weist den gesamten Änderungsbereich als überbaubare Grundstücksfläche aus.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ev 105 ist jedoch eine Erschließung zur Zeit nur in den Straßenrandbereichen (Straßenrandbebauung) gewährleistet und zwar durch die vorhandenen Straßen Am Gulloh, Evinger Straße und Maienweg.

Um dem bestehenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden, ist nunmehr auch die Erschließung des Innenbereiches angedacht. Die hierzu erforderliche Erschließungsanlage soll zwischen den Grundstücken Maienweg 5 und Maienweg 9 T-förmig in südlicher Richtung verlaufen.

Im Stadtbezirk Dortmund-Eving liegt - wie im gesamten Dortmunder Stadtgebiet - ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vor. Dieser Sachverhalt wurde durch die von der Gutachtergruppe "empirica" dem Rat der Stadt vorgestellte Wohnungsmarktanalyse (Gutachten zur Wohnraumentwicklung von Mai 1991), wonach im Jahre 2000 ein Wohnungsfehlbedarf von ca. 25 000 Wohnungen erwartet wird, deutlich belegt.

Dieser Nachfrage wird durch die Änderung des Bebauungsplanes Ev 105 Rechnung getragen, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 12 - 15 Wohneinheiten geschaffen werden sollen.

Daher sollen im vorliegenden Fall die Vorschriften des BauGB-MaßnahmenG angewendet werden, die eine schnellere Abwicklung des Bebauungsplanänderungs-Verfahrens gewährleisten.

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Durch eine maßvolle Verdichtung des Blockinnenbereiches soll der Nachfrage an Wohnungen und Eigentum Rechnung getragen werden. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorgeprägten Ortsbild und der städtebaulichen Situation.

Die Verdichtung bzw. Ergänzung vorhandener Baublöcke im Innenbereich hat den Vorteil, daß an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme als Haupterschließungssysteme angebunden werden kann, was die allgemeine Wirtschaftlichkeit der Vorhaben begünstigt.

Die Verdichtung vorhandener Wohnbauflächen entspricht dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und verhindert weitere Eingriffe in ökologisch wertvolle Freiräume.

Im Änderungsbereich soll entsprechend der vorher genannten Absichten und Ziele eine kleine Wohnanlage mit ca. 12 - 15 Wohneinheiten realisiert werden.

4. Inhalt der Änderung

Durch die beschriebenen Planungsabsichten ergeben sich im einzelnen folgende Änderungen:

- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet - WA -, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,8)
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (max. II)
- Festsetzung der Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser)
- Festsetzung der Dachform (Walmdach - WD)
- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)
- Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche)
- Festsetzung von Grenzen unterschiedlicher Nutzung

Die relativ kleine Wohnanlage soll durch eine Mischverkehrsfläche, angebunden an den Maienweg, erschlossen werden. Geplant sind ca. 12 - 15 Wohneinheiten in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern in 2-geschossiger Bebauung, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an dem Ortsbild orientieren bzw. sich der bestehenden Bauweise anpassen. Um eine optimale Ausnutzung bei einer 2-geschossigen Bebauung zu gewährleisten, wird eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese entspricht den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes, der unter Berücksichtigung der seinerzeit gültigen Baunutzungsverordnung von 1962 als Geschoßflächenzahl die damalige Obergrenze von 0,7 vorsah. Als Dachform wird das Walmdach festgesetzt, entsprechend der "Dachlandschaft der Umgebung" und um die Möglichkeit zu geben, das Dachgeschoß als Wohnraum zu nutzen.

5. Gestalterische Vorschriften

Als gestalterische Vorschrift ist lediglich das Walmdach vorgeschrieben, das als Hauptgestaltungsmerkmal der neuen Gebäude angesehen werden kann.

6. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Anwendung des Vermeidungsgebotes sowie der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Abwägung nach § 1 des BauGB zu entscheiden (§ 8 a BNatSchG).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ev 105 sieht parallel zu den Straßenbegrenzungslinien blockumfassend Baugrenzen vor, so daß die gesamten Innenbereiche schon immer als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt waren.

Im Ursprungsplan ist bezogen auf den Änderungsbereich als Maß der baulichen Nutzung - ebenso wie jetzt im Änderungsplan - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch die Änderung Nr. 9 erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere keine Erhöhung des schon jetzt möglichen Versiegelungsgrades.

7. Umweltbelange

7.1 Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Detailplan - Maßstab 1 : 5 000 - der Stadt Dortmund über Altstandorte/Altablagerungen und sonstige Bodenbelastungsflächen nicht gekennzeichnet. Weitere Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen dem Umweltamt der Stadt Dortmund derzeit nicht vor.

7.2 Lärmschutz

Der Änderungsbereich wird durch den Verkehrslärm der Evinger Straße (B 54) einschließlich des Schienenlärms der Stadtbahnlinie U 45 belastet. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, Lärmprobleme innerhalb der Grenzen des Bauleitplanes zu lösen. Das Ergebnis der Lärmauswirkungen ist der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, welche dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

7.3 Bergschadenssicherung

Der gesamte Planbereich war Abbaugebiet der Dortmunder Bergbau AG. Der Ursprungsplan beinhaltet deshalb den Hinweis, daß bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Dieser Hinweis wurde in den Änderungsplan aufgenommen.

8. Erschließung

8.1 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch die geplante Mischverkehrsfläche als Stichstraße vom Maienweg ausgehend. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird der Einmündungsbereich in einer Tiefe von ca. 21 m, in einer Breite von 6,10 m und der übrige Bereich in einer Breite von 5,50 m festgesetzt.

Eine derartige Mischverkehrsfläche ist vom Querschnitt her und in bezug auf die Bodenversiegelung die geeignetste Erschließung. Aufgrund der relativ geringen Fahrzeugbewegungen (nur Anliegerverkehr) ist ein Ausbau nach dem Separationsprinzip entbehrlich.

8.2 Äußere Erschließung

Der Änderungsbereich ist wie die umgebende Bebauung durch die Straßen Am Gulloh, Maienweg sowie die Evinger Straße (B 54) gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Haltestelle der Straßenbahn (U 45) befindet sich ca. 200 m vom Änderungsbereich entfernt (Anbindung Richtung Brambauer und Innenstadt), so daß ein guter ÖPNV-Anschluß gegeben ist.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

10. **Denkmalschutz**

Denkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird durch einen entsprechenden Hinweis im Änderungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

11. **Bodenordnende Maßnahmen**

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den im Änderungsplan vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil IV (Umlegung, Grenzregelung), bzw. Teil V (Enteignung) des Baugesetzbuches zu verfahren.

12. **Entschädigung**

Durch die beabsichtigte Änderung Nr. 9 des Bebauungsplanes Ev 105 werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne des § 40 Abs. 1 Baugesetzbuch ausgelöst.

13. **Kosten**

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

Öffentliche Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)		**Anteil der Stadt**
Grunderwerb	60 000,00 DM	
Ausbaukosten	150 000,00 DM	
	210 000,00 DM	
./. Erschließungsbeiträge (90 %)	189 000,00 DM	
Eigenanteil der Stadt Dortmund (Dieser städtische Anteil kann bei Abschluß eines Erschließungsvertrages entfallen)	21 000,00 DM	21 000,00 DM
Kanalbaukosten	100 000,00 DM	100 000,00 DM
Gesamtkosten der Stadt		121 000,00 DM

Die Anlage "Schalltechnische Untersuchung" ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 09. Jan. 1995

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 23.02.1995 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, BGBl. III 213 - 1) dem Änderungsplan beizufügen.

Dortmund, den 30.03.1995

i. V.

Abteilungsleiter

Anlage

Schalltechnische Untersuchung

zur

Änderung Nr. 9 des Bebaunngsplanes Ev 105

- Maienweg -

1. Vorbemerkung/Aufgabenstellung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich wird durch den Verkehrslärm der Evinger Straße (B 54) einschließlich des Schienenlärms der Stadtbahnlinie U 45 belastet. Bei den Straßen Am Gulloh und Maienweg handelt es sich um Anliegerstraßen, deren Lärmauswirkungen nur von untergeordneter Bedeutung sind.
Aus diesem Grunde wurde allein die Lärmauswirkung (Schallimmission) der Evinger Straße untersucht.

2. Beurteilungsgrundlagen

Die schalltechnische Untersuchung (bei freier Schallausbreitung) wurde unter Berücksichtigung folgender Erlasse, Normen und Richtlinien erstellt:

1) Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.07.1982

2) DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren"

3) Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"

4) Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968)

5) VDI 2714, Ausgabe Januar 1988 "Schallausbreitung im Freien"

6) VDI 2719, Ausgabe August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"

7) Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90 - Ausgabe 1990

8) Richtlinien zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03 - Ausgabe 1990.

Nach den Vorschriften der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind folgende Orientierungswerte zu beachten:

für allgemeines Wohngebiet (WA)	55/45 dB(A) tags/nachts

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr, nachts der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr zugrundezulegen.

3. Verkehrslärm

3.1 Straßen

Die Geräuschemissionen von Straßen werden durch den Emissionspegel (Mittelungspegel) für die Tag- und Nachtzeit im 25 m-Abstand von dem nahen äußeren Fahrstreifen der nächstgelegenen Richtungsfahrbahn beschrieben. Dabei werden berücksichtigt:

- das maßgebende stündliche Verkehrsaufkommen (tags/nachts),
- der prozentuale Lkw-Anteil über 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht (tags/nachts),
- die zulässige Höchstgeschwindigkeit
- die Straßenoberfläche,
- evtl. Steigungen von mehr als 5 %.

Die letzte für den Abschnitt Am Gulloh/Maienweg der Evinger Straße vorliegende Verkehrszählung (1985) hat ergeben, daß dort ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 16 500 Kfz vorliegt bei einem Lkw-Anteil von sowohl tags als auch nachts von 5 %.

Die Verkehrsbelastungsprognose für das Jahr 2000 hat für den Abschnitt der Evinger Straße einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von ca. 14 000 Kfz bei einem Lkw-Anteil von ebenfalls 5 % tags/nachts ergeben.

Da die Diagnosewerte nach der Verkehrszählung 1985 höher liegen als die Verkehrsprognosen für das Jahr 2000, sind für die schalltechnische Beurteilung die Diagnosewerte zugrundegelegt worden.

Verkehrslärmbelastung ohne Schutzmaßnahmen (Gebäude):

Ausgehend von der Diagnosebelastung ergeben sich nach den Vorschriften der DIN 18005 und den Richtlinien für Lärmschutz an den Straßen (RLS 90) aufgrund der Verkehrsbelastung in einem Abstand von 25,00 m von Mitte Straße folgende Emissionspegel:

DTV	=	16 500 Kfz/24 h
PT	=	5 %
PN	=	5 %
Lm, E, t	=	66 dB(A)
Lm, E, n	=	59 dB(A).

Bei diesen Werten wurden entsprechende Aufschläge bis max. 3 dB(A) berücksichtigt, da es sich bei der Straßeneinmündung Evinger Straße/Am Gulloh um eine signalgeregelte Einmündung handelt.

Der Änderungsbereich liegt mindestens etwa 65 m von der Evinger Straße entfernt; dort ergibt sich folgender Emissionspegel:

Lm, E, t	=	52,5 dB(A)
Lm, E, n	=	45 dB(A).

3.2 Schienenverkehr

Das zu untersuchende Plangebiet wird von der Stadtbahnstrecke U 45 tangiert.

Der diesbezügliche Schienenverkehrslärm liegt erheblich unter dem Straßenverkehrslärm der Evinger Straße. Er ist damit nicht maßgeblich und bedarf keiner weiteren detaillierten Untersuchung.

4. Zusammenfasseude Schlußbetrachtung

Es ist festzustellen, daß die unter Punkt 2. genannten Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm nicht überschritten werden.

Damit werden keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

DTV	=	durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Kfz/24 h)
dB(A)	=	Schallpegel
T	=	Tagwert
N	=	Nachtwert
P	=	Lkw-Anteil
Lm, E	=	Emissionspegel