STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

Zur
Änderung Nr. 1 des
Bebauungsplanes
Ev 119
-Kamminghauser Straße-

1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes

Ev 119 – Kemminghauser Straße –

...

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

4. Umweltbelange
4.1 Umweltverträglichkeit
4.2 Eingriffsregelung
4.3 Lärmschutz

5. Verkehrliche Belange

6. Altlasten

7. Blindgängereinschlagstellen

8. Methanausgasungen

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Kosten

...

Vorbemerkung:

Im räumlichen Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 gilt überwiegend die Gliederung mit Textinhalt der Begründung des Bebauungsplanes Ev 119 vom 22.09.1994 incl. der 2 Anlagen („Schalltechnische Untersuchung" und „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag").

Der Änderungsinhalt besteht lediglich in der Änderung der Baugrenzen (wobei Art und Maß der baulichen Nutzung gleich bleiben) und privaten Stellplatzanlagen. Die Begründung wird um die wichtigen Aspekte ergänzt, die für die Maßnahmen erläuterungswürdig sind.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 119 umfasst den Bereich der Straße Dieckmannweg, den Bereich der in Richtung Süden und Osten verlaufenden Mischverkehrsfläche sowie den Bereich der Grundstücke südlich Dieckmannweg und westlich und östlich der nach Süden verlaufenden Mischverkehrsfläche.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die o. g. Straßen sind als 1. Bauabschnitt realisiert (Baustraße und Kanal). Die angrenzenden Flächen sind ungenutztes verwildertes Brachland mit kleineren Aufschüttungen, Abgrabungen und Buschwerk.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

In den letzten Jahren hat die Nachfrage von Miet- und Eigentumswohnungen stark nachgelassen. Der „Eigenheimbau" in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist z. Zt. marktführend.

Im Bereich der Änderung Nr. 1 beinhaltet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ev 119 einen 2-geschossigen kompakten Mietwohnungsbau bzw. Eigentumswohnungen mit privaten Gemeinschaftsstellplatzanlagen. Der Grundstückseigentümer (DOGEWO) sieht aufgrund der geringen Nachfrage für die geplanten Immobilien keine Vermarktungschancen mehr und möchte stattdessen auf dieser Fläche Eigenheime bauen. Aus diesem Grunde werden im Änderungsbereich anstelle der vormals geplanten Miet- bzw. Eigentumswohnungen 25 Eigenheime in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geplant.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltverträglichkeit

Mit der Novellierung des BauGB muss jeder Bebauungsplan bzw. seine Änderung auf die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umnutzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGB1.IS. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen, die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

...

Die hier beabsichtigte Änderung eines Bebauungsplanes ist nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Städtebauprojekt in sonstigen Gebieten nach Nr. 18.8 einzustufen. Für solche Städtebauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 100.000 m² zulässige Grundfläche überschreitet. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer Grundfläche von 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen, mittels derer festzustellen ist, ob eine UVP-Pflicht gegeben ist oder nicht.

Die Änderung des Bebauungsplans überplant ca. 3.750 m² zulässige Grundfläche.

Da der Prüfwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht erreicht wird, besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Vorhaben ist somit auch nicht UVP-pflichtig nach UVPG.

4.2 Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne und deren Änderung die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen sind. § 1 a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Verursacher des Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen - § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 und § 5 LG NRW).

Durch § 21 BNatSchG wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1 a Abs. 3 BauGB.

...

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 119 geplanten baulichen Anlagen sind bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ev 119 – Kemminghauser Straße - grundsätzlich zulässig. Die Überplanung der bisherigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit Eigenheimen (GRZ 0,4) auf einer Fläche von 2.700 qm verursacht eine etwas niedrigere Versiegelung und erreicht eine gleichhohe ökologische Wertigkeit.
Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ev 119 hat in den Hauptinhaltspunkten die ökologische Wertigkeit, den Eingriff und als Resümee die eingriffsminimierenden sowie die Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die erforderliche Ausgleichsfläche wurde seinerzeit im nördlichen Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgesetzt. Ein Parameter des Eingriffs ist u. a. die Versiegelung von Boden und die damit einhergehenden Verluste an belebten Bodenzonen und darauf stockender Vegetation sowie Störung derer Funktionen im Naturhaushalt.

Die gesamte Versiegelung im Plangebiet beträgt 13.290 qm, davon 9.810 qm für die Wohnbebauung sowie 3.480 qm für Erschließungsstraßen. Diese Versiegelung verteilt sich wie folgt auf die Stadt Dortmund (StA 23 – Liegenschaftsamt) und die beiden verursachenden Vorhabenträger: Stadt Dortmund 13%, ENDO-Haus 39 % und DOGEWO 48 %. Dementsprechend verteilen sich im gleichen Verhältnis die zu leistenden Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a – c BauGB für die Ausgleichsfläche von 4.623 qm in Höhe von 59.082,--€ (12,78 €/qm): Stadt Dortmund 7.681,-- € ENDO-Haus 23.042,-- € DOGEWO 28.359,-- €.

4.3 Lärmschutz

Das Kapitel Lärmschutz (Begründung vom 20.04.2004) wurde unter Berücksichtigung der veränderten Bauweise im Änderungsbereich (vormals kompakte Winkelhäuser mit Innenhöfen jetzt Reihen- und Doppelhäuser) um eine schalltechnische Untersuchung ergänzt. Die Untersuchung basiert auf Grundlage von Analysezahlen, da z. Z. keine gesicherte Verkehrsprognose abgegeben werden kann. Obwohl in den letzten 10 Jahren eine leichte Zunahme der täglichen Verkehrsmenge zu verzeichnen ist, wird zukünftig mit leicht sinkenden Verkehrszahlen im Bereich der Kemminghauser Straße zu rechnen sein. Die Untersuchung erfolgte mit dem „Soundplan-Programm-System". Beurteilungsgrundlagen sind die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die RLS 90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen). Die Berechnungsergebnisse sind als Rasterlärmkarten dargestellt und können jederzeit im Planungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

Fazit:

Der Änderungsbereich ist als reines Wohngebiet (WR) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ev 119 – Kemminghauser Straße – festgesetzt. Im reinen Wohngebiet gelten nach DIN 18005 Orientierungswerte von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts. Die Einhaltung dieser Richtwerte ist nach dem Beiblatt der 18005 wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenem Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Sie müssen aber nicht strikt eingehalten werden. Dies bestätigt auch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in seinen Aussagen zur DIN 18005 (s. Immissionsschutz in der Bauleitplanung, Ulrich Kuschnerus, Münster, im November 2000, Seite 6).

...

Das BVerwG beschreibt, dass die Werte der DIN 18005 lediglich Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind und von ihnen im Rahmen einer fundierten sachgerechten Abwägung abgewichen werden kann. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, nach der Gebietsart, der Schutzwürdigkeit und nicht zuletzt auch nach der planerischen und tatsächlichen Vorbelastung.

Im Falle der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 119 wird die neue Bebauung incl. der Gärten, hauptsächlich nach Westen (nur ein kleiner Teil nach Süden) orientiert, wobei die Kemminghauser Straße als Emittent im Süden liegt. Die Kemminghauser Straße stellt hier als klassifizierte Straße (L 657) mit der dementsprechenden übergeordneten Aufgabe im städtischen Verkehrsnetz eine nicht zu ändernde Vorbelastung dar, insbesondere für geplantes Wohnen.

Die geplante Wohnsiedlung südlich des Dieckmannweges und die schon vorhandene Bebauung im Norden grenzen unmittelbar an den Süggelwald und die sich anschließenden wertvollen Landschaftsräume. Hier ist die Chance gegeben „durch Durchlässigkeits- und Verknüpfungsmerkmale" die Grünzonen nicht nur visuell sondern auch strukturell und ökologisch in die Wohngebiete „hereinzuziehen". Die schon vorhandene „halbkreisförmige" Bebauung entlang der Straße „Süggelberg" bildet eine überwiegend „geschlossene Raumkante" zum Freiraum jedoch mit Durchlässen im Westen und Osten. Damit ist die Arrondierungsgrenze klar dokumentiert.

Bis auf vereinzelte Straßenrandbebauung an der Kemminghauser Straße sind die vorhandenen Baukörper nördlich und südlich der Kemminghauser Straße nach Ost/West orientiert mit dazwischen liegenden großzügigen Grünbereichen.
Somit kann ohne weiteres, auch wenn die Kemminghauser Straße eine Zäsur darstellt, ein ökologischer Austausch und eine Vernetzung von Nord nach Süd stattfinden, die sich positiv auf die Lebensqualität der dort ansässigen Bevölkerung auswirken. Dementsprechend sollten auch die Gärten und Freisitze im Änderungsbereich nicht nach Süden durch Wälle und Wände abgeschottet werden, um zum einen den ökologischen Wert der Vernetzung zu gewährleisten und zum anderen das neue Wohngebiet nicht optisch vom vorhandenen Wohngebiet zu trennen.

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte an den südlich gelegenen, der Kemminghauser Straße zugewandten Gebäude- bzw. Grundstücksseiten tags bis zu 4 dB(A) und nachts bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Beide Zahlen überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005, so dass entsprechende Maßnahmen getroffen werden müssen, um eine hinreichende Wohnruhe zu gewährleisten.

Aufgrund der Überschreitung der Nachtwerte um ca. 10 dB(A) wird empfohlen, die geplanten Schlafräume nicht direkt nach Süden auszurichten bzw. auf Schalldämmlüfter zurückzugreifen. Aufgrund der latenten Vorbelastung durch die Kemminghauser Straße ist eine Überschreitung der Tagwerte um ca. 4 dB(A) (Belastung der Freisitze) hinnehmbar.
"Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Auch der zulässige Grad der Abweichung richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls. Eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein" (s. Immissionsschutz in der Bauleitplanung Ulrich Kuschnerus, Münster, im November 2000).

...

"Geht man von der Lautheit normaler Sprache im Bereich von 50 bis 55 dB(A) aus, ist auch im Außenbereich (Balkon, Terrasse, Garten etc.) noch eine angemessene Kommunikation (mit leicht angehobenem Sprachpegel) im Dauergeräuschmilieu von ca. 55 dB(A) möglich, so dass selbst ein Außenpegel von 55 dB(A) noch eine zumutbare Nutzung der Außenwohnbereiche zulässt (s. U. Kuschnerus, Immissionsschutz in der Bauleitplanung, Münster, November 2000, S. 7).

In diesem Sinne wird davon abgesehen, durch aktiven Schallschutz die Wohnbereiche untereinander bzw. von den vorhandenen abzuschotten.

5. Verkehrliche Belange

Die Straßen im Änderungsbereich entsprechen grundsätzlich den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ev 119. Die Kemminghauser Straße (L 657) als klassifizierte Straße ist im Bereich des Bebauungsplanes Ev 119 anbaufreie Strecke. Dementsprechend sollte der Klütingweg die Bebauung (Bestand und Erweiterung) im rückwärtigen Bereich der Kemminghauser Straße erschließen.
In diesem Straßenabschnitt ist an der L 657 ein Ein- und Ausfahrtverbot im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ev 119 festgesetzt. Der Eigentümer des Grundstückes Kemminghauser Straße 68 lehnt die Erschließung über den rückwärtigen Teil seines Grundstückes ab und verwehrt somit dem Nachbargrundstück (Haus-Nr. 70) die Erschließungsmöglichkeit. Aus diesem Grunde wurde im Jahre 1998 das Flurstück 163, Kemminghauser Straße 70 über eine Baulast an den Dieckmannweg angebunden. Dementsprechend wird diese Anbindung im Änderungsplan als private Erschließung, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet und gesichert.

6. Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Detailplan (M. 1 : 2000) der Stadt Dortmund – Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, Stand: September 2000, über Altstandorte/Altablagerungen und Verdachtsflächen nicht gekennzeichnet.

7. Blindgängereinschlagstellen

Das Gelände wurde im Jahre 1997 einer Luftbildauswertung unterzogen (Bezirksregierung Arnsberg), wobei keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen gefunden wurden.

8. Methanausgasungen

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlegebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden.

...

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 0, danach sind Austritte praktisch auszuschließen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung 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.

10. Kosten

Durch die Bebauungsplan-Änderung entstehen der Stadt Dortmund voraussichtlich folgende Kosten:

3.000,- € für den Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen.
Die übrigen Kosten, Ausbau der Erschließungsanlagen und Kanalbaukosten, werden vom Vorhabenträger übernommen.

Dortmund, den 29.11.2004

Ostholt
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor