1. Auslertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Änderung Nr. 1
des Bebauungsplanes

Hom 254
- Menglinghausen -

Offenlegung

B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung Nr. 1

des Bebauungsplanes

Hom 254

- Menglinghausen –

...

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Bestehendes Planungsrecht
2.1 Flächennutzungsplan
2.2 Bebauungsplan

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

4. Inhalt der Änderung

5. Städtebauliches Konzept

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

7. Beseitigung des Niederschlagswassers

8. Schallschutz

9. Bergbauliche Einwirkungen

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Vermarktung des Grundstückes

12. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstücks Gemarkung Menglinghausen, Flur 2, Flurstück 1347 mit einer Größe von ca. 8055 m² sowie eine nachgeordnete Teilfläche des Flurstücks 1317. Der Änderungsbereich liegt zwischen der Süd- und Ostseite des Helene- Meiser Weges sowie rückwärtig direkt angrenzend an die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Versickerungsflächen, Gemarkung Menglinghausen, Flur 2 in Dortmund- Menglinghausen (siehe beigefügter Lageplan).

2. Bestehendes Planrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Hom 254 –Menglinghausen- ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Der am 4.12.1998 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Hom 254 –Menglinghausen- setzt im Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal dreigeschossigen Wohnbebauung sowie private Stellplätze fest.

3. Anlass , Ziele und Zwecke der Änderung

Auf Grundlage eines städtebaulichen Gutachterverfahrens schafft der Bebauungsplan Hom 254 – Menglinghausen – Planungsrecht für die Realisierung von insgesamt ca. 380 Wohnungseinheiten, von denen etwa 220 im Eigenheimbau und ca. 160 Wohnungseinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.

Die Viterra Baupartner AG ist als Erschließungsträger für die gesamte Erschließungsmaßnahme tätig. Der entsprechende Erschließungsvertrag ist mit dem Amt für Tiefbau und Straßenverkehr abgeschlossen worden. Mit den Tiefbaumaßnahmen wurde im Juni 2000 begonnnen. Zwischenzeitlich sind zahlreiche Eigenheime bereits realisiert worden.

Stadtseitig konnten gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes 14 Grundstücke für den Eigenheimbau angeboten werden. Für diese Grundstücke lagen dem Liegenschaftsamt 320 Bewerbungen vor. Diese hohe Nachfrage zeigt, dass ein großer Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in diesem Bereich vorliegt. Diesem Bedarf kann nachgekommen werden, wenn zusätzliche Baufelder für diesen Bauzweck zur Verfügung gestellt werden können.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 254 wurde noch ein Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum unterstellt, der auf den für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen realisiert werden sollte. Diese Annahme trifft auf die heutige Bedarfs- und Nachfragesituation nicht mehr zu. In den benachbarten Bereichen „Am Spörkel“ und „Am Sturmwald“ hat die dortige Wohnungsgesellschaft nach eigenen Angaben Leerstände zwischen 10% und 20% zu verzeichnen. Im Stadtdurchschnitt betragen die Leerstände lediglich rd. 2,5 %.

...

Vom Liegenschaftsamt wird deshalb vorgeschlagen, diese Situation nicht zusätzlich zu verschärfen und stattdessen das für den Geschosswohnungsbau vorgesehene städtische Baugrundstück zusätzlich dem Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen. Die Bezirksvertretung Hombruch hat die Änderungswünsche gemäß einer Vorlage des Liegenschaftsamtes in ihrer Sitzung am 14.03.2000 beraten und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Änderungsverfahren einzuleiten.

4. Inhalt der Änderung

- Reduzierung der Höchstgrenze der Vollgeschosse von III auf II Vollgeschosse
- Neufestsetzung der Baugrenzen
- Reduzierung der Geschossflächenzahl von 1,0 auf 0,8
- Änderung der Bauweise von offener Bauweise in Hausgruppen bzw. Doppelhäuser

5. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption des rechtsverbindlichen Planes sieht für den Kernbereich des Planungsgebietes Geschosswohnungsbau mit max. dreigeschossiger Bebauung vor. Die privaten Stellplätze sollen im Randbereich der zentralen Erschließungsstraße (Helene- Meiser-Weg) angelegt werden. Rückwärtig sind private Gärten im Übergang zur öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Mit der Überplanung der Fläche zugunsten des nunmehr vorgesehenen Eigenheimbaus ist für diesen Bereich des Bebauungsplanes folgende planerische Konzeption vorgesehen.

Entlang der im Bebauungsplan Hom 254 festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlage ist eine Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Viererhausgruppen vorgesehen. In zweiter Bautiefe schließt sich zum Freiraum hin eine Bebauung mit überwiegend Doppelhäusern mit Doppelhäusern und zwei Reihenhausgruppen zu jeweils drei Häusern an. Diese rückwärtig gelegene Bebauung kann über 4,50 m breite private Wohnwege erschlossen werden, die im Änderungsplan als Belastungsflächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt werden. In allen Baufeldern sind Gebäude mit max. II Vollgeschossen zulässig. Entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Auf dem Gesamtareal ist die Realisierung von max. 30 Wohnungseinheiten möglich. Zur Sicherung eines einheitlichen Siedlungsbildes wird für die zur öffentlichen Straße orientierten Viererhausgruppen eine Traufhöhe von maximal 7,20 m und für die zum Freiraum gelegenen Gebäude eine Traufhöhe von 5,70 m festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche. Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt. Zulässig ist eine Dachneigung zwischen 30° und 45°. Die Dächer von Doppelhaushälften und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten bzgl. der First- und Traufhöhe sowie der Dachneigung. Gauben dürfen pro Wohngebäude max. die Hälfte der Haupttraufe breit sein. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen in den überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen nachzuweisen.

...

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Mit der Bebauungsplanänderung ist gegenüber der bisherigen städtebaulichen Konzeption eine zusätzliche Versiegelung durch Bebauung oder Nebenanlagen von insgesamt ca. 730 m² verbunden. Grundsätzlich kann auf den zusätzlichen Eingriff wegen der Zielsetzung der Planänderung nicht verzichtet werden. Über einen landschaftpflegerischen Fachbeitrag werden verschiedene Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs vorgesehen (beispielsweise Eingrünung der Grundstücke, Reduzierung es Versiegelungsgrades). Eine vollständige Kompensation des zusätzlichen Eingriffs kann im Änderungsbereich nicht realisiert werden. Vorgesehen ist daher, die notwendige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen im Stadtbezirk Hombruch zu realisieren. Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag wird hierzu zum Satzungsplan erstellt.

7. Beseitigung des Niederschlagswassers

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 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 Einleitung ausgeonmmen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Das Umweltamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zur Überprüfung der Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 254 erstellen lassen. Das Gutachterbüro (Institut Fresenius, Dezember 1996) kommt zu dem Ergebnis, dass die grundsätzlichen Bedingungen für eine flächendeckende, dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne von § 51 a LWG nicht erfüllt sind. Insgesamt 5 durchgeführte Versickerungsversuche zur Ermittlung der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens, haben kf-Werte zwischen 1,1 * 10-7 m/s und 8,3 * 10-8 m/s erbracht. Diese Werte liegen über den im Arbeitsblatt A 138 der ATV angegebenen Grenzwerte. Aufgrund der vorliegenden geologischen Verhältnisse ist ein spezifisches Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Danach wird das Plangebiet nach Süden im Trennsystem entwässert.

Unabhängig von der geplanten Entwässerungskonzeption bleibt es dem einzelnen Privateigentümer jedoch unbenommen, den Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen seines Grundstückes durch geeignete Maßnahmen wie zum Beispiel (Teil-) Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermeiden oder merklich zu verlangsamen. Dies setzt allerdings den Nachweis der Versickerungsmöglichkeit durch ein zusätzliches

...

geohydrologisches Gutachten voraus. Ferner bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Diese Vorgehensweise bringt neben der Schonung von Ressourcen (Entlastung des Kanalnetzes) eine Verringerung der Entwässerungsgebühren mit sich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Änderungsplan aufgeonmmen.

8. Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungslanes Hom 254 ist eine dezidierte schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Aus dieser ging hervor, dass die im Bebauungsplanbereich ermittelten Geräuschpegel im wesentlichen durch den Kfz-Vekehr auf der Menglinghauser Straße und der Straße „Am Sturmwald" bestimmt werden. Grundlage für die Berechnungen waren die durch Verkehrszählungen ermittelten, täglichen Verkehrsmengen (DTV). Danach wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet an den Berechnungspunkten überschritten.

Aktiver Lärmschutz östlich der Haupterschließung für das geplante Wohngebiet war wenig sinnvoll, da die Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke südlich der Menglinghauser Straße erheblich erschwert worden wäre. Außerdem hätte das ständige Durchbrechen der Lärmschutzkonstruktionen keinen ausreichenden Schutz gewährleistet. Darüber hinaus hätte eine ca. 3,0 m hohe Konstruktion für die unmittelbar dahinter befindliche bestehende Bebauung eingeschränkte Lichtverhältnisse nach sich gezogen. Im übrigen erfordern Lärmschutzwälle einen erheblichen Platzbedarf, der aus Gründen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden nicht ernsthaft in Erwägung gezogen werden konnte.

Im Bebauungsplan sind daher nur passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden, wonach bestimmte Innenschallpegel eingehalten werden müssen. Die Berücksichtigung der entsprechenden textlichen Festsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Der Bebauungsplan Hom 254 ist im Dezember 1998 in Kraft getreten. Während der seit Inkrafttreten verstrichenen 2 Jahre hat sich keine gravierende Veränderung der Lärmsituation ergeben. Von daher wird die textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz aus dem Bebauungsplan in die Änderung übernommen. Die zitierte schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Hom 254 kann bei Bedarf in der Planungsverwaltung eingesehen werden.

9. Bergbauliche Einwirkungen

Im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich eine geologische Schwächezone. Durch die Kombination des tektonischen Hauptsprunges und des früher hier umgegangenen Bergbaus kann es daher noch zu Erdbewegungen an der Tagesoberfläche kommen. Vorsorglich ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB vorgenommen worden. Da der östliche Teil des Änderungsbereiches in der Schwächezone liegt, ist die Kennzeichnung in den Änderungsplan aufgenommen worden. Ferner beinhaltet der Änderungsplan einen Hinweis, der auf die erforderliche Kontaktaufnahme mit dem Landesoberbergamt NRW bzw. Bergwerkseigentümer vor Baubeginn aufmerksam macht.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan nicht berührt. Es ist jedoch nicht

...

auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen. Danach ist die Entdeckung von Bodendenkmälern der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231/50 – 2 42 92, Fax: 0231/50 – 26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9 37 50, Fax: 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen.

11. Vermarktung des Grundstücks

Das ca. 8.055 qm große Grundstück soll in Einfamilienhausgrundstücke aufgeteilt werden. Es ist beabsichtigt, dem Deutschen Siedlerbund, der seinerseits von einer Vielzahl von Bewerbern ausgeht, die Auswahl zu übertragen. In Abstimmung mit der Bezirksvertretung Hombruch soll dieser Vermarktungsweg gewählt werden, weil dem Siedlerbund viele Schwellenhaushalte angehören und dadurch grundsätzlich eine Vergabe der Grundstücke nach sozialen Gesichtspunkten ohne Einzelfallprüfung sichergestellt ist.
Mit dem Verkauf sollen folgende Auflagen verbunden sein:

> Der Bau muss innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen sein.

> Das Eigenheim darf nicht vermietet werden.

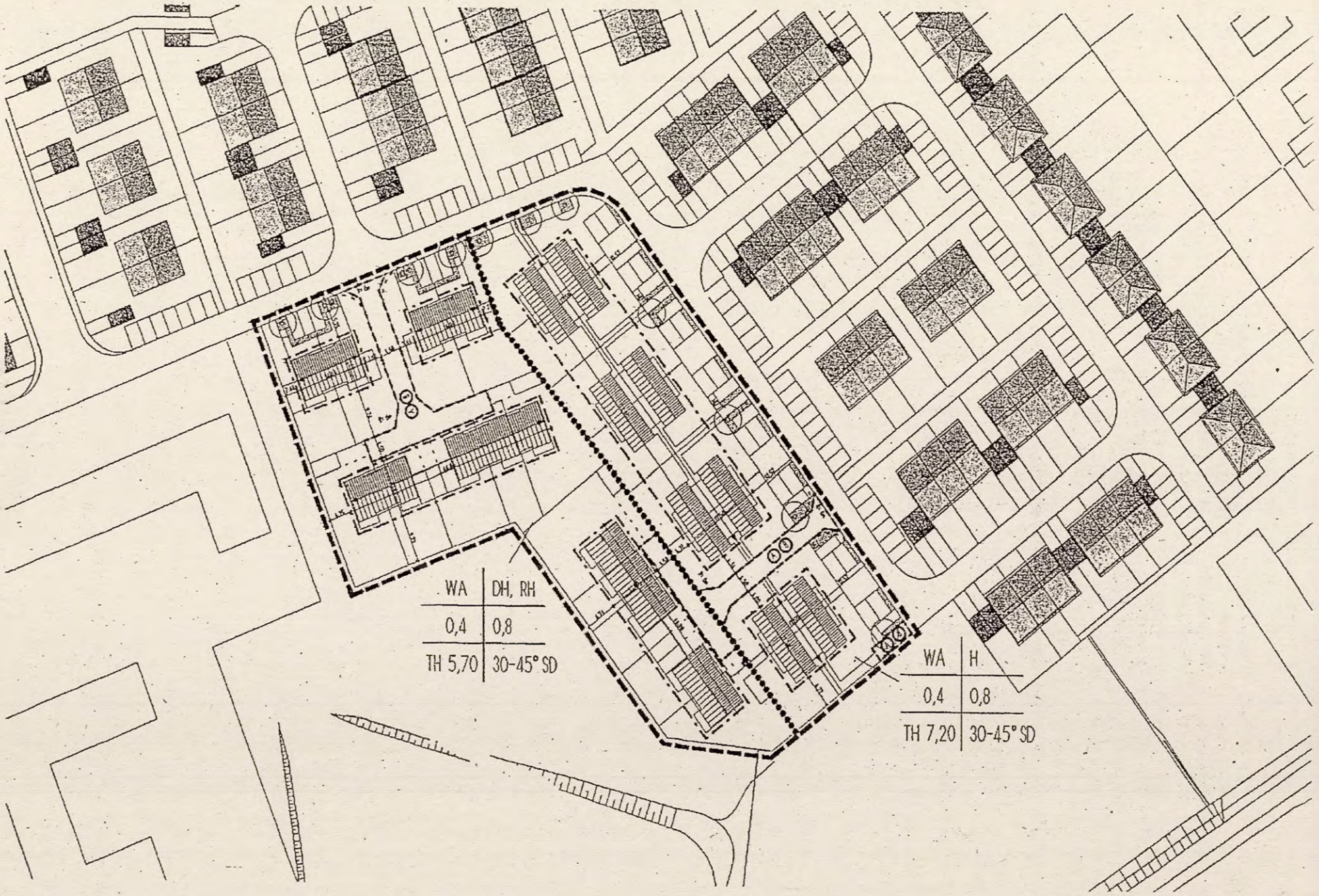
> Das Grundstück darf innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren nicht weiterveräußert werden.

12. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 29.03.2001

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Dir.


WA | DH, RH
0,4 | 0,8
TH 5,70 | 30-45° SD
WA | H
0,4 | 0,8
TH 7,20 | 30-45° SD