STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum Bebauungsplan
Hu 112
- Winkelstraße -

Änderung Nr. 2

B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung Nr. 2 des

Bebauungsplanes Hu 112

– Winkelstraße –

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

1.3 Anlass der Bebauungsplan-Änderung, Ziele und Zwecke der Planung

2. Bestehendes Planungsrecht

3. Städtebauliches Konzept

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

5. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / baugestalterische Festsetzungen

6. Erschließung und ruhender Verkehr

6.1 Erschließung des Plangebietes

6.2 Ruhender Verkehr

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

7. Grünflächen

7.1 Öffentliche und private Grünflächen (Kinderspielplatz, Bachlauf Winkelgraben)

7.2 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten

8.2 Immissionen

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Gas, Wasser, Strom

9.2 Niederschlagswasser

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Bergbauliche Einwirkungen

12. Städtebauliche Zahlenwerte

13. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hu 112

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hu 112 – Winkelstraße – umfasst im Stadtbezirk Huckarde den Bereich zwischen der Westseite des Lärmschutzwalles entlang der S-Bahn-Strecke Dortmund-Mengede, der Nordseite des Roßbaches, der Ostseite der Flurstücke 701 und 702 sowie der öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz -, der östlichen Grenze der Grundstücke Winkelstraße 45 bis 55, der südlichen und östlichen Grenze des Grundstückes des ehemaligen COOP-Marktes bis zur Rahmer Straße, der Ostseite der geplanten Straße „A“ und südlich der Bebauung Rahmer Straße 138 bis 100 bis zur Westseite der Lärmschutzwand an der S-Bahn-Strecke Dortmund-Mengede. Die bebauten Flächen an der Rahmer Straße sowie die private Grünfläche liegen nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung Nr. 2.

Darüber hinaus wurden zwei nachfolgend beschriebene geringfügige Erweiterungen sowie eine Reduzierung des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hu 112 vorgenommen, die in der o. g. Beschreibung des Geltungsbereiches nicht detailliert bezeichnet werden können.

Erweiterung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich wird um die Überfahrt zu der geplanten Mischverkehrsfläche von der Rahmer Straße in Richtung Süden zwischen den Gebäuden Rahmer Straße 138 bis 142 sowie zu dem Grundstück Rahmer Straße 138 a erweitert. Eine zweite Erweiterung des Geltungsbereiches ist im Bereich der Überfahrt zu der geplanten Mischverkehrsfläche von der Rahmer Straße zwischen dem Gebäude Rahmer Straße 122 und der neuapostolischen Kirche vorgesehen.

Reduzierung des Geltungsbereiches:

Der im südlichen Änderungsbereich von der Mischverkehrsfläche nach Süden zum Roßbach führende Fuß- und Radweg entfällt, da die Emschergenossenschaft im Rahmen der Umgestaltung des Roßbaches ein eigenes Wegekonzept entlang des Roßbaches erstellen wird.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Dortmund im Stadtbezirk Huckarde.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Rahmer Straße und den Bärenbruch auf die Mallinckrodtstraße (OW III A) und von dort aus weiter auf die A 45 (Sauerlandlinie). In östliche Richtung erfolgt über die Huckarder Straße ebenfalls eine Anbindung an die Mallinckrodtstraße (OW III A) in Richtung Dortmunder Innenstadt.

In einer fußläufigen Entfernung von etwa 400 Metern in nordwestliche Richtung erreicht man den Rahmer Wald. Ebenfalls über einen Fußweg in südliche Richtung gelangt man über eine Fußgängerbrücke über die Mallinckrodtstraße zum Revierpark Wischlingen. Beide Grünbereiche dienen den Bewohnern dieses Stadtteils als Naherholungs- und Freizeitgebiet.

Im Stadtbezirk Huckarde befinden sich neben den Grundschulen auch weiterführende Schulen wie die Gustav-Heinemann-Gesamtschule an der Parsevalstraße und das Schulzentrum Bockenfelder Straße mit jeweils einer Haupt- und Realschule sowie einem Gymnasium. Darüber hinaus liegen im Einzugsbereich des Plangebietes die Kindertagesstätten Oberfeldstraße und Westhusener Straße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hu 112 besteht bereits entlang der Winkelstraße eine Eigenheimbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäuser, auf der Südseite der Rahmer Straße eine dichte, überwiegend zweigeschossige Bebauung. Im Süden des Änderungsbereiches bestand ein Betriebshof des Amtes für Tiefbau und Straßenverkehr, der jedoch bereits vor einigen Jahren verlagert wurde. Die übrigen Flächen werden als Hausgärten oder als Grabeland genutzt. Die Umgebung zeigt eine Bebauungsstruktur mit zumeist zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen wie den periodischen Bedarf befinden sich im etwa 700 m entfernten Ortskern Huckarde.

1.3 Anlass der Bebauungsplan-Änderung, Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhandene Winkelgraben sowie der Nebenarm, die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hu 112 teilweise mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant sind, müssen erhalten bleiben, da sie als Vorfluter eine Vernässung des umliegenden Poldergebietes verhindern. Des weiteren handelt es sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung, welches nach den wasserrechtlichen Bestimmungen zu erhalten ist. Diese Gewässerbereiche sollen nun einen ausreichenden Abstand von der geplanten Bebauung erhalten. Aus diesem Grunde ist eine Anpassung bzw. Änderung der bisher geplanten verkehrlichen Erschließung erforderlich. Es ist insgesamt eine Mischverkehrsfläche mit einer Durchschnittsbreite von 5,50 m vorgesehen.

Als Folge dieser Änderungen kommt es außerdem zu geringen Veränderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Zuordnung der privaten und öffentlichen Stellplätze und der Spielflächen.
Die grundsätzlichen Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, Wohnen zu realisieren, bleiben erhalten.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der **Gebietsentwicklungsplan** (GEP) Dortmund - Unna - Hamm sieht für das Gebiet Wohnsiedlungsbereich vor.

Der seit dem 27.06.1985 rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Dortmund enthält für den Änderungsbereich die Darstellung Wohnbaufläche. Die geplanten Festsetzungen der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hu 112 stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Der seit dem 20.01.1996 rechtsverbindliche **Landschaftsplan Dortmund-Mitte** enthält im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Hu 112 keine Festsetzungen. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte enthält folgende textliche Darstellungen:

Ziele der Landschaftsentwicklung:

- Erhaltung des derzeitigen Zustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung
- landschaftliche Einbindung der Fläche, insbesondere Eingrünung zum Roßbach hin.

Der seit dem 10.01.1992 rechtsverbindliche **Bebauungsplan** Hu 112 trifft im Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Öffentliche Verkehrsfläche,
- Öffentlicher Fuß- und Radweg,
- Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz,
- Gemeinschaftsgaragenanlage (GGa) und Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt).

Die wesentlichen Inhalte der Änderung Nr.2 des Bebauungsplanes Hu 112 sehen demnach wie folgt aus:

- Umwandlung von allgemeinem Wohngebiet in öffentliche bzw. private Grünfläche (Winkelgraben und Nebenarm) - Planfeststellungsverfahren erfolgt nach § 31 WHG -,

- Umwandlung von Öffentlicher Grünfläche - Kinderspielplatz - in Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Umwandlung von öffentlicher Straßenverkehrsfläche in Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Veränderung und Reduzierung der verkehrlichen Erschließungs- und Wendeanlagen
- Veränderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Zuordnung der privaten und öffentlichen Stellplätze,
- textliche Festsetzungen und Hinweise.

3. Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs und der Lage sieht das städtebauliche Konzept überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit differenzierten Grundstücksgrößen vor. Damit wird die städtebauliche Struktur der Umgebung aufgenommen und in einer heute unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) angemessenen Form fortentwickelt.

Die Erschließung des Baugebietes ist – wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits festgesetzt – weiterhin über zwei Straßen von der Rahmer Straße aus vorgesehen. Hierdurch soll eine gleichmäßige Verteilung des Individualverkehrs erreicht werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für das Baugebiet "Allgemeines Wohngebiet " (WA) festgesetzt, um die Hauptnutzung "Wohnen" entsprechend der Bebauung in der Umgebung gemäß § 4 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Neubebauung zu gewährleisten. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind ebenso zulässig, um dem Gebiet weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden dagegen durch die textliche Festsetzung ◇1◇ ausgeschlossen, da diese Art von Anlagen und Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in diesem Bereich die beabsichtigte Nutzung insbesondere durch zusätzliches Verkehrsaufkommen stören
würde.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Für den Bereich wird eine offene Bauweise und gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der GRZ von 0,4 festgesetzt. Entsprechend der vorgesehenen maximal zweigeschossigen Bauweise wird die GFZ auf 0,8 begrenzt. Damit fügt sich die vorgesehene Dichte des Plangebietes auch in die Umgebung ein.

5. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / baugestalterische Festsetzungen

Für die Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Der Abstand zwischen der Mischverkehrsfläche und den Baugrenzen beträgt überwiegend 3,0 m. Damit wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der neuen Wohnbauflächen erhalten überwiegend eine Bautiefe von 15,0 m. Ausnahmen bilden die überbaubaren Grundstücksflächen südwestlich des Winkelgrabens, bedingt durch die eingeschränkte Nutzbarkeit der Flächen.

Insgesamt sollen ca. 120 Wohneinheiten realisiert werden.

Der Änderungsbereich enthält Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW.

Sie beziehen sich auf die Materialien und Farbgebung der Gebäude und der Dacheindeckung (siehe textliche Festsetzung ◇2◇). Die Fassaden von Doppelhäusern sind im gleichen Material auszuführen. Ziel dieser Festsetzung ist es, für das neue Wohngebiet ein harmonisches Gesamterscheinungsbild sicherzustellen.

Als Dachform wird grundsätzlich Satteldach (SD) festgesetzt. Mit der festgesetzten Dachneigung von 25° bis 35° wird gewährleistet, dass ein gestalterischer Zusammenhang des Gebietes erreicht wird, darüber hinaus aber noch genügend Spielraum für eine Variierung von Einzel- oder Doppelhäusern besteht. Damit sind auch gut nutzbare Dachgeschosse möglich. Die Firsthöhe der Gebände wird auf maximal 9,5 m über dem jeweiligen geplanten Straßenniveau festgesetzt.

Aus gestalterischen Gesichtspunkten sind die Garagen der Einzel- und Doppelhäuser ebenfalls mit Satteldächern zu versehen (siehe textliche Festsetzung ◇2◇). Hierdurch besteht die Möglichkeit, kostengünstiges Bauen zu realisieren ohne funktionale Einschränkungen bei der Ausnutzbarkeit der Gebäude. Des weiteren entstehen zusätzliche Abstell- und Lagerflächen, die eine Unterkellerung oder den Bau eines Kellerersatzraumes verzichtbar machen.

Damit der beabsichtigte Schwerpunktcharakter als Einfamilienhausgebiet gesichert wird, wurde in den Gebieten mit Einzel- und Doppelhäusern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 festgesetzt (siehe textliche Festsetzung ◇3◇). Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass ein Wohngebäude mit zusätzlichen Wohnungen in diesen für den Eigenheimbau vorgesehenen Bereichen errichtet werden kann. Dieses würde nicht nur den angestrebten Charakter dieses Wohngebietes beeinträchtigen, sondern hätte auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes mit entsprechenden Störungen zur Folge. Die als Anliegerstraßen auszugestaltenden Erschließungsstraßen sind nicht geeignet, größere Verkehrsmengen, die durch zahlreiche kleinere Wohneinheiten (z.B. Appartements) zwangsläufig entstehen würden, aufzunehmen.

Den künftigen Bauherren wird mit den gestalterischen Festsetzungen ein Rahmen vorgegeben, der noch einen großen Spielraum für eine individuelle Gestaltung lässt.

Mit den getroffenen baugestalterischen Festsetzungen werden lediglich Rahmenbedingungen geschaffen, die zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen werden. Die Festsetzungen greifen jedoch nicht in die architektonische Ausdrucksform des Gebäudes ein.

6. Erschließung und ruhender Verkehr

6.1 Erschließung des Plangebietes

Äußere Erschließung

Die Rahmer Straße, die den Änderungsbereich im Norden tangiert, stellt weiterhin die Anbindung an das örtliche wie überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz für das neue Wohngebiet dar.

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hu 112 vorgesehene Erschließungskonzept (zwei Anbindungen an der Rahmer Straße) soll aufgrund der Größe des neuen Wohngebietes beibehalten werden. Zwei vorhandene Baulücken stehen für die Erschließung des Änderungsbereiches zur Verfügung. Eine Erschließung über die westliche gelegene Winkelstraße ist nicht vertretbar, da zum einen der Querschnitt dieser Straße für die Aufnahme des zu erwartenden Verkehrsaufkommen nicht ausreicht und zum anderen das vorhandene Einfamilienhausgebiet belastet würde.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung sieht überwiegend eine Fahrbahnbreite von 5,50 m als Mischverkehrsfläche vor. Die notwendig gewordene Umplanung durch den freizuhaltenden Winkelgraben bewirkt außerdem eine Veränderung des Standortes sowie der Ausgestaltung der Wendeanlagen, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu optimieren. Der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Rad- und Fußweg, der eine Verbindung zum südlich angrenzenden Revierpark Wischlingen sichern sollte, entfällt. Im Rahmen der Planung der Emschergenossenschaft zur Umgestaltung und Renaturierung des Roßbaches ist nunmehr vorgesehen, einen Rad- und Fußweg entlang des Roßbaches in östliche Richtung anzulegen, der im weiteren Verlauf über eine Fußgängerbrücke den Revierpark Wischlingen erschließt. Der Anschluss dieser Wegeverbindung erfolgt am südlichen Ende der Planstraße E.

6.2 Ruhender Verkehr

Die im Sinne der BauO NW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Sie sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Bebauungsplan konkret festgesetzten Flächen zulässig. Bei der Errichtung von Garagen, die mit ihrer Längsseite an eine öffentliche Straße grenzen, ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Diese Fläche ist mit Sträuchern bzw. Rankpflanzen zu versehen (siehe textliche Festsetzung ◇4◇). Für den Besucherverkehr werden mit insgesamt 23 Stellplätzen genügend öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Direkt an der Rahmer Straße befindet sich die Haltestelle Aspeystraße, die von den Buslinien 461 und 462 in Richtung Huckarde in östlicher Richtung und in westlicher Richtung über die Haltestelle Bahnhof Rahm und weiter nach Kirchlinde sowie zum Rahmer Wald verkehren. Zusätzlich besteht eine Verbindung mit dem Nachtexpress NE 7 in Richtung Dortmund-Dorstfeld und zur Dortmunder Innenstadt.

Mit beiden Buslinien besteht des weiteren am Huckarder Bushof eine Umsteigemöglichkeit in die Stadtbahnlinie U 47 in Richtung Dortmund-Westerfilde und über den Dortmunder Hauptbahnhof nach Dortmund-Aplerbeck.

Der Haltepunkt Dortmund-Rahm (RB 43 Emschertal-Bahn) liegt in fußläufiger Erreichbarkeit etwa 500 m vom Plangebiet entfernt und stellt in östliche Richtung ebenfalls eine Verbindung zur Dortmunder Innenstadt (Hauptbahnhof) her. In westlicher Richtung kann man die Stadtteile Lütgendortmund und Bövinghausen und darüber hinaus Herne, Castrop-Rauxel sowie Dorsten erreichen.

7. Grünflächen

7.1 Öffentliche und private Grünflächen

Winkelgraben mit Nebenarm

Der Bereich des Winkelgrabens und des Nebenarmes mit einem fünf Meter breiten Vorbehaltsstreifen wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung „private Grünfläche“ bzw. „ Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ gesichert. Konkrete Aussagen zum naturnahen Ausbau des Gewässers werden im Planfeststellungsverfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gemacht.

Kinderspielplatz

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hu 112 ist im südwestlichen Planbereich ein etwa 950 qm großer Kinderspielplatz für Kinder und Jugendliche von 8 – 14 Jahren und im südlichen Planbereich ein etwa 700 qm großer Kinderspielplatz für Kleinkinder festgesetzt. Die Fläche des im südlichen Bereich vorgesehenen Kleinkinderspielplatzes befindet sich im Bebauungsplanbereich außerhalb der Änderungen Nr. 1 und 2.

Dieser Standort ist aufgegeben worden, da der Bedarf an Spielflächen durch den festgesetzten Standort im südwestlichen Planbereich des Bebauungsplanes Hu 112 abgedeckt ist. Der Bedarf an Kleinkinderspielplätzen (Kategorie C) wird der Regelung des § 9 BauO NW und der Spielplatzsatzung der Stadt Dortmund überlassen.

7.2 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

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 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. § 1a 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 Nordrhein-Westfalen (LG NW).
Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft.

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 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW).

Durch § 8a BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG ist bei 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 § 1a Abs. 3 BauGB.

In dem seit dem 10.01.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hu 112 sind im jetzigen Änderungsbereich bereits Wohnbauflächen, öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Ausgelöst durch die erforderliche Planänderung (vgl. Pkt. 1.3) wird eine Modifizierung der Ursprungsplanungen erforderlich.

Hinsichtlich der vorgenannten Nutzungen werden durch die Änderung Nr. 2 die entsprechenden konzeptionellen Veränderungen vorgenommen. Die GRZ von 0,4 bleibt dabei unberührt.

Im Vergleich zwischen den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Hu 112 und den jetzt geplanten Festsetzungen der Änderung Nr. 2 ist festzustellen, dass dadurch gegenüber den Ursprungsfestsetzungen keine weitergehenden Versiegelungen ermöglicht werden.

Somit erfolgt durch die vorgesehenen Festsetzungen der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hu 112 **kein** Eingriff in Natur und Landschaft.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten

Altlasten

Im Übersichtsplan der Stadt Dortmund über „Altstandorte und Altablagerungen" (Stand: September 2000) ist ein südlicher Teilbereich des Änderungsbereiches als Aufschüttung gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei insbesondere um die Deichflächen des Roßbaches. In diesem Bereich sind Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit aus Schlacken und Bauschutt vorhanden. Die chemischen Analysen haben für die tieferen Partien der Auffüllungen teilweise erhöhte PAK-Belastungen nachgewiesen. Weitere lokal erhöhte PAK-oder Schwermetallgehalte können hier nicht ausgeschlossen werden, so dass eine ergänzende Sicherungsmaßnahme für erforderlich gehalten wird.

Es erfolgt demnach für diesen Bereich eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit folgendem textlichen Hinweis im Bebauungsplan:

„Im Zuge künftiger Baugenehmigungsverfahren sind hier unversiegelte Freiflächen mit einem Bodenauftrag von mindestens 35 cm zu versehen. Im Nutzgartenbereich sowie im Bereich von Kinderspielplätzen ist dieser Wert auf 60 cm zu erhöhen. Alternativ kann ein entsprechender Bodenaustausch durchgeführt werden."

Durch die Aufnahme eines allgemeinen Hinweises für den gesamten Änderungsbereich, der wie folgt lautet, wird dem Vorsorgegedanken Genüge getan:

„Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sofern sich bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Altstandort/Altablagerung) oder einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) ergeben, sind diese nach § 2 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) unverzüglich dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – mitzuteilen. In einem solchen Fall kann die zuständige Behörde weiterreichende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen bzw. Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen."

Methan

Die Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 2. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich. In dem Bebauungsplan ist unter dem Vorsorgeaspekt folgender Hinweis im Hinblick auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren aufgenommen worden:

Methanausgasung

Das Bauvorhaben liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich, aber keine konkreten Austritte bekannt. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, unter den geplanten Gebäuden eine Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem planen und installieren zu lassen. Ggf. empfiehlt es sich, im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung der grundstücksbezogenen Gasaustrittswahrscheinlichkeit vornehmen zu lassen. Die Ausführungsempfehlungen der beim Umweltamt der Stadt Dortmund erhältlichen Informationsbroschüre sind zu beachten.
Ist ein entsprechendes Sicherungssystem vorgesehen, sollte sich der Antragsteller mit dem Umweltamt - Sachgruppe Altlasten - in Verbindung setzen.

Sollten Untersuchungen ergeben, dass mit Gasmengen zu rechnen ist, die eine Wärme- und Stromversorgung des gesamten Baugebietes bzw. eines Teilbereiches von ca. 50 Wohneinheiten ermöglichen, wird eine energetische Nutzung des vorhandenen Potentials am Standort empfohlen. Zum weiteren Vorgehen wird ebenfalls empfohlen, Kontakt mit dem Umweltamt aufzunehmen.

Blindgänger

Hinsichtlich der vermuteten Bombenabwürfe und Blindgängereinschlagstellen wird für den Bebauungsplan-Änderungsbereich folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hu 112 – Winkelstraße – liegt in einem Bombenabwurfgebiet.
Bei anstehenden Erdbewegungsmaßnahmen im Rahmen von Bautätigkeiten sind daher rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung von den Bauherren zu stellen. Zuständig hierfür ist die Bezirksregierung Arnsberg. Sofern entsprechende Ergebnisse der Auswertungen sowie insbesondere Erfordernisse zur Kampfmittelräumung von der Bezirksregierung Arnsberg vorgegeben werden, sind diese vor Baubeginn umzusetzen".

8.2 Immissionen

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

Im Änderungsbereich bzw. in dessen Umfeld sind verschiedene Lärmquellen zu betrachten, von denen mögliche Lärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken können. Dieses sind Lärmemissionen

- hinsichtlich des Straßenverkehrslärms der Rahmer Straße im Norden und der Mallinckrodtstraße (OW III a) im Süden,

- hinsichtlich des Schienenverkehrslärms der im Osten gelegenden und in nord-südliche Richtung verlaufenden DB-Strecke (S-Bahn)

Nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - schalltechnische Untersuchungswerte für die städtebauliche Planung -" sind folgende schalltechnische Orientierungswerte zu beachten:

- für Allgemeine Wohngebiete 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 06.00 Uhr zugrunde zulegen.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hu 112 – Winkelstraße – wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m über Schienenoberkante und einer Lärmschutzwallwandkombination mit einer Höhe von 4,0 m über Schienenoberkante festgesetzt. Mit der Änderung Nr. 1 und Ergänzung zum Bebauungsplan Hu 112 – Winkelstraße – wurde die Lärmschutzwallwandkombination von 4,0 auf 4,5 m über Schienenoberkante erhöht, zugleich wurde eine Verlängerung dieser Wallwandkombination Richtung Südost festgesetzt. Ferner wurde der Aufbau der Wallwandkombination von 4,5 m Höhe folgendermaßen definiert:

- 2,0 m Wall über Schienenoberkante und
- 2,5 m Lärmschutzwand über Wall.

Im Rahmen der aktuellen schalltechnischen Untersuchung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hu 112 – Winkelstraße – sollte die schalltechnische Wirksamkeit bzw. die Notwendigkeit der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen überprüft werden.

Auf der Grundlage der Verkehrsbelastungszahlen (Straßen- und Schienenverkehr) für den Ist-Zustand und der Prognose-Situation wurde ein "Gutachten über die zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen durch die angrenzenden Straßen und die angrenzende Bahnstrecke“ im Auftrag der Stadt Dortmund durch das Büro DMT – Car Synergies Division, Fachstelle für Schwingungstechnik und Akustik – erstellt (Bochum, 17.05.2002). Dieses Gutachten kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass bei Umsetzung der im Bebauungsplan Hu 112 – Winkelstraße – bisher festgesetzten Schallschutzmaßnahmen und der hierzu rechtsverbindlichen Änderung Nr. 1 kein optimaler Schallschutz an den geplanten Gebäuden entlang der Bahnstrecke erreicht werden kann.

Die erhöhten Lärmpegel des Straßenverkehrs der Rahmer Straße sowie der Mallinckrodtstraße (OW III a) überlagern die Emissionen der östlich gelegenen Bahnstrecke. Die festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke sind daher nicht effektiv.

Wegen der vorhandenen Wohnbebauung an der Rahmer Straße ist keine aktive Schallschutzmaßnahme an dieser Emissionsquelle möglich.

Aufgrund der großen Entfernung der geplanten Wohnbebauung zur Mallinckrodtstraße (OW III a) ist hier ebenfalls eine effektive aktive Schallschutzmaßnahme nicht durchführbar. Eine solche Maßnahme müsste entweder direkt am Rossbach oder entlang der Mallinckrodtstraße (OW III a) erfolgen. Diese Lösung würde jedoch keine wesentliche Minderung des Schallpegels bewirken. Außerdem würde der hohe finanzielle Aufwand für eine aktive Schallschutzmaßnahme in keinem Verhältnis zum Wirkungsgrad stehen.

Da nur einzelne Immissionspunkte Überschreitungen der Orientierungswerte aufzeigen, die aber deutlich unter der Schwelle der Gesundheitsbedenklichkeit liegen, wurde in Abwägung der konkreten Situation vor Ort als Ergebnis festgestellt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht durchführbar sind.

Unter Berücksichtigung des wohnungspolitischen und stadtplanerischen Zieles der Nachverdichtung im urbanen Siedlungsbereich und der insgesamt optimalen Lage hinsichtlich der Infrastrukturaustattung im Stadtbezirk Huckarde erscheint eine Bebauung in diesem Bereich als sinnvoll.

Für die geplante Bebauung südlich der Planstraße F erscheint eine Schallschutzschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme nicht praktikabel. Um eine ausreichende Minderung der Lärmsituation zu erreichen, müsste entlang der Mallinckrodtstrasse eine mehrere hundert Meter lange Lärmschutzwand errichtet werden. Auch hier steht der wirtschaftliche Aufwand in keinem Verhältnis zu dem angestrebten Wirkungsgrad.
Außerdem ist anzumerken, dass in dem akustischen Modell die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung nicht berücksichtigt worden ist.

Im Rahmen der Abwägung dieser Belange wird daher auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen verzichtet, jedoch zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Passiver Lärmschutz

Die Festlegung der erforderlichen Schallschutzfensterklassen erfolgte gemäß VDI 2719.
Zum Einsatz von Schallschutzfenstern ist zu bemerken, dass moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung), ein Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse SSK 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

Anhand dieser Ergebnisse wird deutlich, dass für die Einhaltung der anzustrebenden Innenpegel von 30 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ im Planungsgebiet der Einbau der SSK 2 an betroffenen Häuserfassaden ausreichend ist.
Für die Wand- und Fassadenelemente ist ein bewertetes Schalldämmmaß von R'_w =50 dB erforderlich. Ferner sollten die Schlaf- und Aufenthaltsräume der geplanten Gebäude möglichst auf der von der Bahnstrecke abgewandten Seite eingerichtet werden. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan (◇5◇).

Insbesondere im Bereich der südlichen gelegenen wohnungsnahen Freiflächen sind weitergehende Maßnahmen vorgesehen. So sind die Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite zu errichten. Des weiteren ist mindestens ein Balkon oder Freisitz je Wohneinheit als schalldämmend verglaster Wintergarten auszubauen. Zusätzlich sollte ein lärmabgewandter Freisitz je Wohneinheit geschaffen werden. Hierfür erfolgt eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan (◇6◇).

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Gas, Wasser, Strom, Entsorgung

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

9.2 Niederschlagswasser

Für die Beseitigung des Regenwassers werden die Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz zugrundegelegt. Danach besteht die Grundpflicht, das Niederschlagswasser bei Neubebauung vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Für den Änderungsbereich wurde kein Entwässerungsgutachten erstellt. Aufgrund der vorliegenden geologischen Bedingungen ist eine Versickerung des auf den künftig versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich (Poldergebiet).

Im Rahmen der ökologischen Verbesserung des Winkelgrabens (Vorentwurf zur Umgestaltung des Winkelgrabens) wurde festgestellt, dass eine Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem zukünftigen Baugebiet nicht erforderlich ist. Das Niederschlagswasser kann daher ungedrosselt in den Winkelgraben eingeleitet werden.

Eine Versickerung von Regenwasser ist demnach bei den schwach durchlässigen Böden nur über eine große Fläche und bei Bereitstellung von großen Rückhalteräumen möglich. Dieses bedeutet jedoch nicht, dass kein Wasser auf dem Grundstück versickert. Grundsätzlich ist die Ausbildung einer Kiesrigole unter den Garagenzufahrten möglich.

Die Einleitung und Versickerung des Regenwassers in die Rigole ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Zudem sollten Maßnahmen ergriffen werden, das auf Zufahrts- und Fußwegen anfallende Niederschlagswasser unmittelbar vor Ort versickern (Mulden, durchlässiges Pflaster) zu lassen.

Geh,- Fahr- und Leitungsrecht

Für die Entwässerung des östlichen Bereiches wird auf einer Länge von 30 Metern und einer Breite von 6 Metern ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund eingerichtet (textliche Festsetzung Symbol (A)).

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

11. Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet fand nur tiefer Bergbau statt. Daher sind keine besonderen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

12. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbaufläche	ca.	38 500 qm
Straßenverkehrsfläche	ca.	7 000 qm
Fuß- und Radweg	ca.	100 qm
öffentliche Grünfläche	ca.	1 300 qm
private Grünfläche	ca.	1 400 qm
Planbereich insgesamt	**ca.**	**48 300 qm**

Geplante Wohneinheiten **ca. 110**

13. Kosten

Die Kosten für den Kanalbau betragen ca. 1,28 Mio. Euro.

Nach der endgültigen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen wird eine Abrechnung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 127 BauGB) vorgenommen.

Dortmund, 21.10.2002

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Dir.

Diese Begründung hat vom 27.01.2003 bis 27.02.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1).

Dortmund, 04.08.2003

Rohr

Der Rat der Stadt hat am 26.06.2003 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 04.08.2003

Rohr