BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN
In N 211
-Schüchtermannstraße-
1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

Begründung
zum
Bebauungsplan In N 211
- Schüchtermannstraße -

1. Planbereich

Der Bebauungsplan umfaßt den Baublock zwischen Schüchtermannstraße, Bornstraße, Mallinckrodtstraße und Alsenstraße einschl. der unmittelbar umgebenden Verkehrsflächen.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Baublock im Planbereich wird von den stark befahrenen Straßen Bornstraße im Osten und Mallinckrodtstraße im Süden begrenzt. Die Wohnhäuser sind dadurch einer besonders hohen Luft- und Lärmbelastung ausgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Kompensation dieser Belastungen und die langfristige Verbesserung der Wohnsituation durch Entwicklung eines ruhigen Blockinnenbereiches als blockbezogenen Freiraum.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB).

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) 1985 stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar.

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

Der Planbereich ist Bestandteil des stark verdichteten Wohnquartiers Nordmarktviertel. Die Häuser sind zu Anfang dieses Jahrhunderts bis 1910 errichtet worden und bilden einen geschlossenen Baublock. Der Blockinnenbereich war bei Planaufstellung mit gewerblich genutzten Gebäuden überbaut und hatte keinerlei Aufenthaltsqualität.

Im Zuge der bereits angelaufenen Modernisierung der Häuser soll der enge Blockinnenbereich entkernt und mit Grünflächen und Kinderspielplätzen für die Kleinkinder dieses Baublockes ausgestattet werden.

Im Bebauungsplan wird der zentrale Blockinnenbereich als "private Grünfläche, darunter in der - 1 Ebene TGa" festgesetzt. Hierdurch wird zum ersten die Errichtung ebenerdiger Stellplätze und Garagen ausgeschlossen und damit der Wohnruhe sowie den gesunden Wohnverhältnissen Vorrang eingeräumt, zum zweiten aber auch die Möglichkeit gegeben, unterhalb der Grünfläche ca. 40 Stellplätze in einer Tiefgarage anzulegen, deren Zu- und Abfahrt von der Alsenstraße erfolgt.

...

Die Festsetzung von "Allgemeinem Wohngebiet (WA)" sichert den Bestand der vorhandenen Wohnbebauung. Die Höchstwerte des nach § 17 Abs. 1 BauN VO zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden zwar überschritten. Da der Baublock jedoch bereits vor 1962 vorhanden war und in dieser Form erhalten bleiben soll, ist aus städtebaulicher Sicht die Überschreitung erforderlich. Aus diesem Grunde wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bebauung nach § 17 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die erhöhten Nutzungsziffern für das WA-Gebiet finden ihren Ausgleich durch den entkernten, als private Grünfläche festgesetzten Innenbereich. Öffentliche Belange stehen dieser Festsetzung nicht entgegen. Die tlw. in den Erdgeschossen vorhandenen Läden und Gaststätten dienen der Versorgung des Gebietes und sind daher gem. § 4 (2) BauN VO hier zulässig.

5. Umweltschutz

a) Lärmschutz

Die Ermittlung des Verkehrslärms von der Mallinckrodtstraße und Bornstraße erfolgte auf der Verkehrsprognose 6.6 V, die für den Abschnitt der Mallinckrodtstraße eine tägliche Belastung von 15.100 Kfz. und für den der Bornstraße von 26.000 Kfz. angibt. Daraus errechnet sich ein Lärmpegel von max. 74/65 dB(A) tags/nachts.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind, werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmaß mind. 35 dB(A)) wie folgt textlich festgesetzt:

"In den dem Verkehrslärm der Mallinckrodtstraße und Bornstraße ausgesetzten Räumen von Wohnungen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt dienen, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - einzubauen. Für Schlafräume sind zusätzliche Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmaß dem Schalldämmaß der Fenster entspricht.

Als Ausnahme kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn die vorhandenen Fenster schon die Einhaltung des Innenpegels von 45/35 dB(A) tags/nachts, bezogen auf den zukünftigen Verkehrslärm, gewährleisten.

Bei Umbauten sind außerdem die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, daß die besonders schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite orientiert sind."

Die Beurteilung des im Planbereich liegenden bebauten Grundbesitzes orientiert sich an den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Landesstraßen (Rd.Erl. MWMV vom 23.05.1984 in der Fassung vom 24.09.1985). Infolgedessen haben die betroffenen Eigentümer das Recht, Anträge auf Erstattung finanzieller Aufwendungen vor Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen bei der Stadt Dortmund zu stellen.

...

b) Luftbelastung

Nach Aussagen des von der Ingenieurgruppe IVV-Aachen 1985 rechnerisch erstellten Umweltkatasters, in dem die verkehrsabhängige Schadstoffbelastung durch Kohlenmonoxid (CO) und Stickstoffoxid (NO) angegeben ist, sowie in Anlehnung an gutachterliche Aussagen des KVR, Essen 1988, zu Immissionsprognosen an der Mallinckrodtstraße zwischen Speestraße und Schützenstraße ist hier eine Überschreitung der anzulegenden Grenzwerte nicht zu erwarten.

c) Altlasten

Die Übersichtskarte über bekannte und vermutete "Altstandorte und Altablagerungen" vom November 1985 enthält für den Bebauungsplanbereich keine Eintragungen.

Darüber hinaus liegen dem Umweltamt der Stadt Dortmund keine weiteren Erkenntnisse im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen vor.

6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a BBauG

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 26.06.1986 bis 18.07.1986 (Informationsveranstaltung am 01.07.1986) durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Anhörung vorgebrachten Äußerungen waren mehrheitlich gegen eine öffentliche und für eine ausschließlich blockbezogene, d. h. privateGrünanlage, damit Blockfremde ausgeschlossen werden können.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Gebäude Bornstr. 142 steht unter Denkmalschutz und ist in der Denkmalliste der Stadt Dortmund enthalten. Diese nach dem Denkmalschutzgesetz getroffene Festsetzung ist nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden (Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt).

8. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 6.470 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 8.740 qm
Private Grünfläche	ca. 1.100 qm
Größe des Planbereiches	ca. 16.310 qm.

9. Kosten

Der Planbereich des Bebauungsplanes In N 211 ist eine Teilfläche des Bereiches, für den der Rat der Stadt Dortmund am 24.04.1986 das Nordstadtprogramm beschlossen hat.

...

Die Ziele des Nordstadtprogrammes decken sich mit den Zielen des Bebauungsplanes.

Die für die Realisierung von Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes entstehenden Kosten für den Umbau von Straßen, den Einbau von Lärmschutzfenstern sowie der Förderung der Innenhofbegrünung werden über das Nordstadtprogramm bzw. nach den vom Rat der Stadt Dortmund erlassenen Förderrichtlinien zur Innenhofbegrünung sowie zum Lärmschutz an Hauptverkehrsstraßen finanziert. Zusätzliche Kosten entstehen nicht.

Dortmund, 26/3/90

von der Mühlen

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) auf die Dauer eines Monates in der Zeit vom 05.06.1990 bis 05.07.1990 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 24.09.1990

Im Auftrage

E b b i n g
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 16.08.1990 diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) dem Bebauungsplan beigefügt.

Dortmund, 24.09.1990

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

E b b i n g
Abteilungsleiter