BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

In W 115

- Harnackstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

vergrößerte Begründung

1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan In W 115 - Harnackstraße -

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet

3.2 Private Grünflächen

3.3 Öffentliche Grünflächen- Kinderspielplatz und Gärtnerische Anlage -

4. Verkehr

4.1 Erschließung

4.2 Ruhender Verkehr (Tiefgarage)

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

5. Ver- und Entsorgung

6. Denkmalschutz

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Umweltschutz

8.1 Bodenbelastung/Altlasten

8.2 Luftbelastung

8.3 Lärmbelastung

9. Entschädigung

10. Städtebauliche Zahlenwerte

11. Kosten

...

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt die Parzellen 342, 343 und 344 Flur 17, Gemarkung Dortmund. Begrenzt wird er östlich durch die Harnackstraße, südlich durch das Schulgrundstück der Liebigschule, westlich durch die Kleingartenanlage "Zum Gildenpark" sowie nördlich durch die Grundstücke der südlichen Bebauung an der Querstraße zwischen Harnackstraße und der an der Querstraße gelegenen Zuwegung zur Kleingartenanlage "Zum Gildenpark".

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundstücke im Planbereich wurden früher durch einen Möbelgroßhändler genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung und Abriß der Betriebsgebäude wird für den gesamten Bereich nunmehr die Realisierung einer der örtlichen Situation angepaßten Wohnbebauung angestrebt.

Ziele des Bebauungsplanes sind planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit und Erschließung des ca. 10 000 qm großen Geländes zwecks Realisierung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Gleichzeitig soll der im westlichen Teil des Planbereiches vorhandene Grünbestand planungsrechtlich gesichert und ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet

In dem zur Neubebauung anstehenden östlichen Grundstücksteil soll als Nutzungsart allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die angrenzende Nutzungsart wird hiermit aufgegriffen und vervollständigt.

Das städtebauliche Konzept greift grundlegende Strukturelemente der angrenzenden Bebauung auf. Dies sind die durchgängige Straßenrandbebauung entlang der westlichen Seite der Harnackstraße sowie der gegenüber des Baugrundstückes bestehende Vorgartenbereich. Wegen der gebietsuntypischen Grundstücksgröße wird darüber hinaus mit dem vorgeschlagenen innenorientierten Wohnhof ein eigenständiger Baustrukturtyp entwickelt. Vorgesehen ist eine durchgängig 5-geschossige Straßenrandbebauung. Sie schließt unmittelbar an die nördlich vorhandene Wohnbebauung an. Gegenüber der heutigen Bauflucht ist die Neubebauung um die Breite einer privaten Vorgartenzone von der Harnackstraße zurückgesetzt.

...

In Verbindung mit dem vom Straßenraum zurückgestaffelten 5. Obergeschoß entsteht ein Straßenraumprofil, das den an dieser Stelle ablesbaren Wechsel von dichtem innerstädtischen Wohnquartier zur aufgelockerten Bauweise beachtet. Um eine Nachverdichtung durch einen späteren Dachausbau zu unterbinden, ist als Dachform für die Gesamtanlage Flachdach vorgesehen. Gleichzeitig wird hiermit erreicht, daß die Gesamthöhe des Baukörpers im Sinne eines abgestimmten Straßenraumprofils um die für andere Dachformen erforderliche Höhe reduziert wird.

Der im rückwärtigen westlichen Grundstücksbereich vorgesehene Gebäudekomplex hat vier Vollgeschosse. Um die Höhe der sichtbaren vorderen Gebäudeoberkante zu reduzieren, ist auch hier ein zurückgesetztes Attikageschoß mit Flachdach vorgesehen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der GRZ von 0,4 werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 eingehalten.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird jedoch voraussichtlich eine höhere Grundfläche ermittelt werden, da von der Gesamtfläche des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (= 7 258 qm) 2 762 qm als überbaubare Grundstücksfläche und etwa 1 697 qm als Tiefgarage und Zufahrt vorgesehen sind. Dies entspricht einer GRZ von 0,61, was jedoch nach § 19 (4) BauNVO zulässig ist, da danach bei der konkreten Ermittlung der Grundfläche u. a. die Grundfläche baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgarage und Zufahrt) mitzurechnen ist. In diesen Fällen darf die zulässige Grundfläche (hier 0,4) durch die Grundfläche der v. g. Anlagen um 50 % überschritten werden, wobei weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können, soweit eine GRZ von 0,8 nicht überschritten wird.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Rechtfertigung der erhöhten GFZ von 1,7 findet ihre Rechtsgrundlage in § 17 Abs. 2 BauNVO, wonach die Obergrenze des § 17 Abs. 1 (hier 1,2) überschritten werden kann, wenn

...

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zu 1.:

Die Abweichung ist städtebaulich erforderlich, um

a) die im näheren Umfeld bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergärten) auszulasten,

b) die zentrale, citynahe Lage für einen möglichst großen Personenkreis zu nutzen und

c) die im näheren Umfeld bestehenden ÖPNV-Anbindungen auszulasten.

Das geplante Wohnvorhaben erfüllt damit die stadtentwicklungsplanerischen Zielvorgaben zur Ausnutzung bestehender sozialer und technischer Ressourcen.

Zu 2.:

Das oben bezeichnete Vorhaben unterstützt die verkehrsplanerischen Bemühungen zur Reduzierung des Individualverkehrsaufkommens und der hiermit zusammenhängenden Umweltbelastungen, in dem in unmittelbarer Innenstadtlage eine hohe Anzahl von Wohnungen bereitgestellt wird und damit Pendlerströme verringert werden.

Die Überschreitung der GFZ wird darüber hinaus durch die im rückwärtigen Bereich des Grundstückes festgesetzte private Grünfläche, die hieran angrenzende öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - sowie die sich anschließende, vorhandene Dauerkleingartenanlage ausgeglichen. Den Belangen des ruhenden und fließenden Verkehrs werden durch die direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz sowie die Ausweisung einer entsprechend dimensionierten Tiefgarage Rechnung getragen.

Zu 3.:

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze für die GFZ nicht entgegen.

...

3.2 Private Grünfläche

Der Bereich zwischen dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Westen soll ebenso wie die Fläche zwischen nördlicher Bebauungsplangrenze und dem rückwärtigen Baukörper als private Grünfläche hergestellt werden. Dadurch wird eine weitergehende Verdichtung der Bebauung vermieden und den zukünftigen Bewohnern des Wohngebietes eine parkartig zu gestaltende Erholungs- und Spielanlage zur Verfügung gestellt, die in dem verdichteten Innenstadtbereich zu einer Realisierung der Umweltqualitätsziele beiträgt und damit den Ansprüchen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB gerecht wird. So werden Flächenversiegelungen vermieden, das Wohnumfeld verbessert und dadurch zu einer höheren Lebensqualität beigetragen.

Die Gestaltung dieser Grünflächen soll in der Art geschehen, daß - neben der Einsaat von Rasen - in aufgelockerter Form heimische, standortgerechte Laubgehölze angeordnet werden, sowie Ruhebänke zum Verweilen aufgestellt werden.

3.3 Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz - und - Gärtnerische Anlage -

Im westlichen Planbereich wird unmittelbar angrenzend an die Dauerkleingartenanlage "Zum Gildenpark" zur Beseitigung des Spielflächendefizites ein öffentlicher Kinderspielplatz des Spielbereiches B (vorzugsweise für schulpflichtige Kinder) und C (für Kleinkinder und jüngere Schulkinder) als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Über den bestehenden Fußweg zwischen den Häusern Querstraße 20 und 26 und über die geplante Wegeverbindung (öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage) zwischen Schulgrundstück und der südlichen Grundstücksgrenze ist eine direkte Anbindung sowohl der neu entstehenden Wohnbebauung als auch der benachbarten Wohngebiete gewährleistet. Das Spielflächendefizit für diesen Versorgungsbereich beträgt für den Spielbereich B 600 qm und für den Spielbereich C 150 qm, so daß insgesamt ein Kinderspielplatz in einer Größe von 750 qm festgesetzt wird.

Die Wege sollten in einer Breite von 3,0 m in wassergebundener Decke ausgebaut werden, um unnötige Flächenversiegelungen zu vermeiden und damit der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 BauGB hinreichend Rechnung zu tragen. Die verbleibenden Restflächen sind entsprechend einzugrünen.

...

4. Verkehr

4.1 Erschließung

Die äußere Erschließung ist über das bestehende Straßennetz mit der Harnackstraße und der Gerstenstraße sichergestellt. Über die Harnackstraße erfolgt die direkte Zufahrt zur zentralen Tiefgarage. Die interne Erschließung erfolgt für die Fußgänger ebenfalls über die Harnackstraße bzw. mittelbar über die Ein- und Ausgänge zur Tiefgarage. Der zwischen der Straßenrandbebauung und rückwärtigem Baukörper gelegene nicht überbaubare Bereich (Wohnhof) dient den zukünftigen Bewohnern als zentrale Erschließungseinheit. Damit kommt ihm eine wichtige Bedeutung als Ort des nachbarschaftlichen Kontaktes sowie als Verweil- und Spielfläche - neben der zu Pkt. 3.2 dieser Begründung beschriebenen priv. Grünfläche - zu. Zur Sicherung dieser Funktionen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in diesem Bereich ist im Wohnhof die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie von Anlagen zur Entlüftung der Tiefgarage nicht zulässig (§ 3 BauO NW).

Für den Autofahrer erfolgt die engere Erschließung über die Zufahrten zu der unter dem Innenhof gelegenen Tiefgarage. Die Einfahrt ist im Anschluß an die bestehende Bebauung in Höhe der Gerstenstraße über eine im Bebauungsplan besonders festgesetzte Durchfahrt durch die geplante Straßenrandbebauung vorgesehen. Schon unmittelbar hinter der Gebäudedurchfahrt wird vom Bauherrn eine Überdeckelung der Zu- und Abfahrt vorgesehen. Damit wird gewährleistet, daß zum nördlich angrenzenden Wohnhaus Harnackstraße 33 hin keine Lärm- und Abgasbelastungen auftreten. Zur Erschließung des rückwärtigen Teiles des Grundstückes Harnackstraße 33 (Garagen/Stellplätze) ist eine Zufahrt vorgesehen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hausbewohner gesichert wird. Die zentrale Anbindung der rückwärtig gelegenen Baukörper erfolgt für den Fußgänger von der Harnackstraße aus über einen breiten Durchgang durch das städtebaulich architektonisch hervorgehobene Torhaus. Dieser zentrale Zugang ist gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt sowie als Transportweg für sonstige Not- und Transportfahrzeuge vorgesehen, so daß eine Überbauung erst ab einer lichten Höhe von 4,50 m über Fahrbahnoberfläche (Geländeniveau) zugelassen wird.

4.2 Ruhender Verkehr (Tiefgarage)

Um zu gewährleisten, daß kein weiterer Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entsteht, wird in Anwendung der durch Runderlaß des Ministers für Städtebau, Wirtschaft und Verkehr vom 29.11.1984 ergangenen Verwaltungsvorschrift zu § 47 Landesbauordnung (BauO NW) ein Stellplatznachweis über 1,5 Pkw pro Wohneinheit gefordert.
Im Bebauungsplan wird eine entsprechend groß dimensionierte Tiefgaragenanlage vorgesehen. Eine Ablösung von der Stellplatznachweispflicht ist nicht zulässig.
Weiterhin ist zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Harnackstraße die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nicht zulässig, da - wie bereits oben ausgeführt - ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden und durch das Zurückweichen der Bauflucht zugunsten einer entsprechenden Begrünung eine städtebauliche Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes erreicht wird.

...

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches - an der Hohe Straße/Ecke Markgrafenstraße - liegt die Haltestelle "Polizeipräsidium" der Straßenbahnlinie 406, mit der eine schnelle Verbindung zur City gegeben ist. Diese zwischen Westfalenstadion und Westfalenhütte verkehrende Linie wird langfristig durch die in Bau befindliche Stadtbahnlinie U 46 ersetzt. Ihr Haltepunkt ist ebenfalls in Höhe des Polizeipräsidiums vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Es wird jedoch nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch zur Entlastung des städtischen Entwässerungssystemes notwendig, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in jedem Einzelfall unter Hinzuziehung der Satzung der Stadt Dortmund vom 09.10.1986 zur Änderung der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke zu überprüfen, ob das Niederschlagswasser statt es in die Kanalisation einzuleiten, über eine geeignete Maßnahme dem Grundwasser zugeführt werden kann. Soweit diese Möglichkeit besteht, ist hiervon Gebrauch zu machen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind hierbei zu beachten.
Bei dem Niederschlagswasser handelt es sich vornehmlich um Wasser der Dachentwässerung von Gebäuden sowie die Flächenentwässerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen. Zur problemlosen Müllabfuhr werden entsprechend dimensionierte Gemeinschaftsstellplätze für Müllbehälter festgesetzt.

6. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen auf freiwilliger Basis den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zugeführt werden. Sollte wider Erwarten ein Erwerb der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche bzw. des öffentlichen Fußweges nicht möglich sein, ist nach dem ersten Kapitel, 5. Teil des Baugesetzbuches (Enteignung) zu verfahren.

8. Umweltschutz

8.1 Bodenbelastung/Altlasten

Da der Planbereich innerhalb einer Fläche liegt, die im Übersichtsplan der Altstandorte und Altablagerungen gekennzeichnet ist, wurde vom Umweltamt der Stadt Dortmund ein Untersuchungsprogramm im Hinblick auf Boden- und Untergrundverunreinigungen festgelegt. Ergebnisse dieser Untersuchung sind in dem Gutachten "Untersuchung und Bewertung des Untergrundes (Boden/Bodenluft) zur Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung" vom 19.01.1990 ermittelt worden.

...

Danach befinden sich im Planbereich Aufschüttungen bis zu einer Tiefe von 3,60 m, die sich im wesentlichen aus Ziegel, Mörtel, Schlackengranulat und Schluff bzw. Sand zusammensetzen. Grundwasser wurde in keiner Sondierung angetroffen.

Die Analyse der Bodenluft erbrachte keine auffälligen Gehalte an halogenierten Kohlenwasserstoffen und leicht- bis mittelflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX).

Die chemischen Untersuchungen der Originalsubstanz erfolgten an ausgewählten Mischproben. Es wurden sowohl Mischproben aus dem oberflächennahen Bereich als auch aus tieferen Bereichen analysiert. Dabei wurden in tieferen Bereichen lediglich in einer Mischprobe erhöhte Blei- und CKW-Konzentrationen (gleich chlorierte Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen.

Oberflächennah wurden lokal bei 3 Proben stark erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen.

In zwei Mischproben wurden erhöhte Gehalte an Benzol festgestellt, eine Probe hiervon wies erhöhte Toluolkonzentrationen sowie die höchste Konzentration an Kohlenwasserstoffen (Mineralölprodukten) auf.

Erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen wurden in ingesamt 3 Proben analysiert.

Desweiteren wurde in einer Probe bei organoleptischer Ansprache eine ölartige Substanz festgestellt.

Insgesamt ist in dem Gutachten festgestellt worden, daß das in Rede stehende Gelände für die angestrebte Nutzung als Wohnbebauung geeignet ist. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens werden jedoch bei der Realisierung des Vorhabens Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Dieser Bewertung hat sich neben dem Umweltamt nach Prüfung auch das Gesundheitsamt und das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Herten angeschlossen.

Hinsichtlich der im westlichen Planbereich angestrebten Nutzung als "öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz" wird nach der Realisierung der umfangreichen Baumaßnahmen eine engmaschigere Nachbeprobung oder eine Überdeckung der gesamten Spielplatzfläche mit einem Meter sauberem Bodenmaterial sowie der Einbau von Sohlsperren unter den Sandkästen erforderlich.

...

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß mögliche Gefährdungspfade (orale oder perkutane Aufnahme von Schadstoffen durch direkten Kontakt mit verunreinigtem Bodenmaterial oder inhalative Aufnahme, z. B. über Staubverwehungen) unterbunden werden.
Geeignete Maßnahmen sind z. B. das Auftragen von mind. 1 m unbelastetem Boden bzw. die Herstellung in wassergebundener Decke, in Pflastersteinen bzw. in Schwarzdecke.

Zur Berücksichtigung der städtebaulichen Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist der gesamte Planbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet sowie ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, wonach bei ober- und unterirdischen Baumaßnahmen (Bebauung, Abbruch) bzw. bei Entsiegelungen oder Nutzungsänderungen in jedem Einzelfall mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund ggf. erforderliche Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen abzustimmen sind. Grundsätzlich ist festzustellen, daß eine Sanierung der nur z. T. belasteten Grundstücksflächen mit angemessenem Aufwand möglich ist.

8.2 Luftbelastung

Gemessen an den Werten der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) ist der Bebauungsplan-Bereich nicht in besonderem Maße durch Staubniederschlag, Schwefeldioxid oder Blei- und Cadmium-Verbindungen im Staubniederschlag belastet. Dadurch, daß der Planbereich relativ weit von stark befahrenen Straßen entfernt liegt, wird er auch nicht außergewöhnlich von Belastungen des Straßenverkehrs beeinträchtigt.

8.3 Lärmbelastung

8.3.1 Verkehrslärm

Der Verkehrslärm hat keine beeinträchtigenden Folgen für die geplante Bebauung im Planbereich, da dieser relativ weit ab von den stark frequentierten Straßen (Wittekindstraße und Hohe Straße) liegt. Im übrigen ist die Harnackstraße keine Durchgangsstraße, so daß auch hier nicht mit beeinträchtigendem Verkehrslärm zu rechnen ist.

8.3.2 Sonstiger Lärm

Vom Spielfeld/Bolzplatz westlich der Liebig-Grundschule (außerhalb des Planbereiches) gehen Lärmimmissionen (spielende Kinder, Bälle gegen den Ballfangzaun treten etc.) aus.

...

Bei einer Entfernung von mindestens 30,0 m zur im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze, kann dort mit einem Beurteilungspegel von rd. 55 dB(A) gerechnet werden, womit der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Tageszeit eingehalten wird und damit keine unzumutbaren Lärmbelästigungen auftreten.

9. Entschädigung

Für die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz und gärtnerische Anlage) entsteht ein Entschädigungsanspruch des Grundstückseigentümers nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, sowie ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	7 258 qm
Private Grünflächen	2 115 qm
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -	750 qm
Öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage mit Wanderweg -	732 qm

11. Kosten (überschläglich ermittelt; Stand 09/90)

Grunderwerbskosten für die öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage mit Wanderweg -:	ca. 130 000,00 DM
Grunderwerbskosten für die öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -:	ca. 70 000,00 DM
Grunderwerbskosten insgesamt:	ca. 200 000,00 DM
Ausbaukosten für die gärtnerische Anlage mit Wanderweg (wassergebundene Decke, keine Beleuchtung):	ca. 30 000,00 DM
Ausbaukosten für den Kinderspielplatz einschließlich Ausstattung:	ca. 85 000,00 DM
Ausbaukosten insgesamt:	ca. 115 000,00 DM
Kosten insgesamt:	ca. 315 000,00 DM

Dortmund, den 20/8/91

von der Mühlen
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 26.09.1991 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 04.10.1991

E b b i n g
Abteilungsleiter