BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 3 DES BEBAUUNGSPLANES
Lü 112 n

-Ortskern Lütgendortmund-

1. AUSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung

Nr. 3 des Bebauungsplanes

Lü 112 n - Ortskern Lütgendortmund -

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt im Stadtbezirk Dortmund-Lütgendortmund - Ortsteil Lütgendortmund - ein Gebiet innerhalb folgender Grenzen:

- Südseite der Westermannstraße von Haus-Nummer 44 bis 60,
- Ostseite der Schönstraße,
- Nordseite des Grundstückes Schönstraße 3/Westermannstraße 61,
- Ostseite der Grundstücke Schönstraße 5 bis 9,
- Süd- und Südostseite des Grundstückes Volksgartenstraße 18,
- Südwest- und Westseite der Volksgartenstraße

2. Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Um eine bessere Ausnutzung der im Änderungsbereich vorhandenen Grundstücksflächen zu erreichen, ist beabsichtigt, auf die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Lü 112 n festgesetzte Erschließung von der Volksgartenstraße zu verzichten.

Vielmehr soll nun die Erschließung in Form einer von der Westermannstraße nach Norden in das Baugebiet hineinführenden ca. 60 m langen Mischverkehrsfläche erfolgen. Dies erfordert gleichzeitig die entsprechende Änderung der Baugrenzen sowie der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Westermannstraße im Bereich der geplanen Bauvorhaben.

Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet, hier insgesamt ca. 35 Wohnungseinheiten zu errichten.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung: "Allgemeines Wohngebiet", Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse "II", Grundflächenzahl "0,4", Geschoßflächenzahl "0,8" sowie "offene Bauweise" ändern sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Lü 112 n nicht. Sie richten sich nach der an der Volksgarten- und der Westermannstraße vorhandenen Bebauung.

Die neu zu schaffenden Stellplätze sind auf den Baugrundstücken im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Verkehr

3.1 Äußere Erschließung

Über die Westermannstraße und die Limbecker Straße ist der Änderungsbereich an die Provinzialstraße (B 235) und den Rheinlanddamm B 1 / A 40 und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

3.2 Innere Erschließung

Bei der von der Westermannstraße in nördlicher Richtung führenden Mischverkehrsfläche handelt es sich um eine 5,50 m breite Stichstraße, die mit einer Wendeanlage versehen ist. Aufgrund der geringeren Länge der Mischverkehrsfläche gegenüber der rechtsverbindlichen Planung ist die nunmehr geplante Erschließung kostengünstiger.

Die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Westermannstraße wurde zugunsten des Bauvorhabens nach Süden verschoben, jedoch nur soweit, daß ausreichend Platz für einen getrennten Rad- und Fußweg verbleibt.

3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der Änderungsbereich ist durch die S-Bahn-Linie (S 4) mit dem Haltepunkt unter dem Heinrich-Sondermann-Platz sowie durch mehrere Buslinien, die am Busbahnhof südlich des vorgenannten Platzes zusammentreffen, an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

4. Eingriffsminimierende Maßnahmen

4.1 Erhaltung von Vegetationsbeständen

Der geschützte und prägnante Baumbestand wird, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt, auch weiterhin in das Planungskonzept integriert und entsprechend im Änderungsplan festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches steht eine dominante Fichte. Dieser Baum wird als zu erhaltender Einzelbaum in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen.

Mit Realisierung des Bauvorhabens ist vorrangig der Gehölzverlust innerhalb der Grabeländer verbunden. Dieser Bereich wird von Obstgehölzen, fremdländischen Ziergehölzen und Nadelgehölzen geprägt. Falls hierunter noch Bäume unter die Baumschutzsatzung fallen, die nicht erhalten werden können, sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Mit der Änderung Nr. 3 erfolgt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Lü 112 n eine erhebliche Reduzierung der überbaubaren Flächen. Der geringere Versiegelungsgrad bewirkt somit eine Reduzierung der Eingriffsschwere und ist mit einer Verbesserung für den Naturhaushalt verbunden. Eine Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 8 a BNatSchG kommt deshalb hier nicht zum tragen.

4.2 Versickerung von Oberflächenwasser

Aus ökologischen Aspekten und auch zur Entlastung des städtischen Entwässerungssystems ist vorgegeben, daß im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Vorhaben im Änderungsbereich in jedem Einzelfall unter Hinzuziehung der gültigen Fassung der "Satzung der Stadt Dortmund über die Entwässerung der Grundstücke" zu überprüfen ist, ob das Niederschlagswasser - Dachentwässerung - von Gebäuden aller Art nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern durch geeignete Maßnahmen dem Grundwasser zugeführt werden kann. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

9. Umweltbelange

9.1 Altlasten

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte sind im Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes Lü 112 n keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen enthalten.

9.2 Luftbelastung

Das Landesumweltamt (Essen) ermittelt regelmäßig die Luftbelastung durch Staubniederschlag, Schwefeldioxid, Cadmium und Blei flächendeckend für Dortmund. Die Analyse der derzeitigen Immissionssituation zeigt, daß die Grenzwerte der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft 1986 für die o. g. Stoffe deutlich unterschritten werden.

9.3 Lärmbelastung und Schallschutz

Auf die geplanten aber auch auf die bestehenden Nutzungen wirken Lärmimmissionen, ausgelöst durch den Kfz-Verkehr auf der Westermannstraße und der Volksgartenstraße.

Entlang dieser Straßen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - bei freier Schallausbreitung überschritten.

Aus städtebaulichen Gründen, u. a. Aufwertung des Ortsbildes, Integration der Neubebauung in bestehende und geplante Nutzungen, wird auf aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) verzichtet.

Die Bebauungsplan-Änderung ermöglicht durch die vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die Berücksichtigung dieser Immissionssituation. Es können Wohnungsgrundrisse entwickelt werden, bei denen die Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Die aufgrund der bestehenden bzw. prognostizierten Verkehrsbelastung errechneten Immissionswerte betragen für die Neubebauung entlang der Westermannstraße ca. 68 dB (A) tags und bzw. ca. 59 dB (A) nachts und entlang der Volksgartenstraße ca. 70 dB (A) tags bzw. ca. 62 dB (A) nachts.

Für die nicht durch Baukörperstellung und Grundrißgestaltung ausreichend zu mindernde Lärmbelastung müssen aus den o. g. Gründen passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Hierzu bietet sich an, durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan vorzugeben, daß die Wohngebäude im Änderungsbereich mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung des Tagwertes von 40 dB (A) und die Einhaltung des Nachtwertes von 30 dB (A) gewährleisten. Der Nachweis ist nach dem Runderlaß vom 24.09.1990 betreffend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn / Antragsteller zu erbringen.

Durch die v. g. Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt; auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls zum Wohnen gehörenden Gartenflächen befinden sich allerdings an den meisten Häusern auf der straßenabgewandten Seite. Hier ist wegen der Abschirmung durch die Wohngebäude selbst und wegen der größeren Entfernung zu den Immissionsquellen mit niedrigeren Pegeln zu rechnen.

Im weiteren wird auf die detaillierten Ausführungen in der dieser Begründung als Anlage 1 beigefügten lärmtechnischen Beurteilung verwiesen.

10. Ver- und Entsorgung

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

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird in der Bebauungsplan-Änderung über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

12. Bergschadensicherung

Der Planbereich liegt über dem Steinkohlenfeld "Vereinigte Germania" der Ruhrkohle Westfalen AG und dem Steinkohlenfeld "Neu-Iserlohn" der Harpener AG. Durch die ehemalige Zeche Germania wurde im Plangebiet im Jahre 1919 in einer Teufe von ca. 95 m bei 90 m Deckgebirge Abbau geführt. Nach bisherigen Erfahrungen ist mit Einwirkungen aus diesem Abbau nicht mehr zu rechnen.

Im Änderungsplan wird auf die erforderliche Abstimmung mit den zuständigen Bergwerksgesellschaften zwecks evtl. notwendig werdender Bergschadensicherungsmaßnahmen hingewiesen.

13. Kosten

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

Öffentliche Verkehrsflächen		**Anteil der Stadt**
a) Stichstraße		
Grunderwerb	85.000,-- DM	
Ausbaukosten	115.000,-- DM	
	200.000,-- DM	
./. 90 % Erschließungsbeiträge	180.000,-- DM	
Eigenanteil der Stadt	20.000,-- DM	20.000,-- DM
Dieser städtische Anteil würde bei Abschluß eines Erschließungsvertrages entfallen.		
Kanalbaukosten		100.000,-- DM

b) Rad- und Fußweg an der Westermann-straße

Grunderwerb	50.000,-- DM	
Ausbaukosten	35.000,-- DM	
	85.000,-- DM *	85.000,-- DM *
		205.000,-- DM *

*) Bei der Maßnahmen zu b) werden Zuschüsse im Rahmen der "Schulwegsicherung" gezahlt. Die genaue Höhe kann jedoch zur Zeit noch nicht angegeben werden.

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 23.08.1994

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Anlage 1

Lärmtechnische Beurteilung

zu den

Verkehrsgeräuschen im Bereich

der Änderung Nr. 3

des

Bebauungsplanes Lü 112 n - Ortskern Lütgendortmund -

1. Allgemeines

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, für den Bereich an der Westermannstraße zwischen Schönstraße und Volksgartenstraße in Dortmund-Lütgendortmund eine Bebauungsplan-Änderung vorzunehmen. Die in diesem Gebiet geplante 2-geschossige Bebauung soll nunmehr von der Westermannstraße erschlossen werden.

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es,

- die Geräuschimmissionen, die durch die Westermannstraße und die Volksgartenstraße im Plangebiet hervorgerufen werden durch Rechnung zu ermitteln. Die Schönstraße kann als reine Anliegerstraße vernachlässigt werden.

- die Geräuschimmissionen gemäß den Vorgaben des Planungserlasses und der DIN 18005 zu beurteilen,

- sowie ggf. geeignete Minderungs- und Schutzmaßnahmen vorzuschlagen.

1.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Dortmunder Stadtteil Lütgendortmund und ist weitgehend eben.

Die Wohnbauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

2. Beurteilungsgrundlagen

2.1 Normen, Richtlinien und Erlasse

In dieser Untersuchung werden folgende Erlasse, Normen und Richtlinien berücksichtigt:

- Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.07.1982,

- DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987
"Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren",

- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987
"Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung",

- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm) vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968),

- VDI 2714, Ausgabe Januar 1988,
  "Schallausbreitung im Freien",

- VDI 2719, Ausgabe August 1987
  "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen",

2.2 Planungserlaß und Orientierungswerte

Im Beiblatt zur DIN 18005 werden in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung die folgenden Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung genannt:

Gebiet	**tags** **dB (A)**	**nachts** **dB (A)**
Reines Wohngebiet (WR)	50	40/35
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40
Mischgebiet (MI)	60	50/45
Gewerbegebiet (GE)	65	55/50

Bei den beiden angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Für die Beurteilung ist

tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
nachts der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

zugrundezulegen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstufung des Schallschutzes führen. Wo im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen wird, sollte ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

2.3 Passiver Schallschutz

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Wohnhäusern erreicht werden kann, werden die in den Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 02.10.1987 (Verkehrsblatt 1987, Seite 739) genannten Innenpegel von 40/30 dB (A) (tags/nachts) bei der Dimensionierung von Schallschutzfenstern zugrundegelegt.

In der VDI 2719, die beim Neubau von Wohnhäusern ebenfalls zur Dimensionierung von Schallschutzfenstern herangezogen werden kann, werden für Wohngebiete anzustrebende Innenpegel von 35/30 dB (A) (tags/lauteste Nachtstunde) genannt. Diese Werte liegen 5 dB (A) unter den o. g. Innenpegeln der Erstattungsrichtlinien.

3. Straßenverkehr

3.1 Immissionen

Die im Änderungsbereich ermittelten Gesamtgeräuschpegel wurden im wesentlichen durch Verkehr auf der Westermannstraße und der Volksgartenstraße bestimmt.

Grundlage der Berechnungen sind die Verkehrszählungen vom 24.09.1991 mit ihren ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen DTV für die Westermannstraße und die Volksgartenstraße in den zu untersuchenden Streckenabschnitten.

Danach sind gemäß Verkehrszählung im Jahre 1991 folgende durchschnittliche Verkehrsmengen DTV zu berücksichtigen:

Westermannstraße	DTV	6.288 Kfz / 24 Std
Volksgartenstraße	DTV	7.338 Kfz / 24 Std.

Die Schallausbreitungs-Bedingungen werden entsprechend den vorhandenen örtlichen Bedingungen berücksichtigt.

Bei der Berechnung ergibt sich somit ein mittleres stündliches Aufkommen während der Tages- und Nachzeit von

MT = 337 Kfz / Std
MN = 51 Kfz / Std.

für die Westermannstraße

und von

MT = 441 Kfz / Std.
MN = 81 Kfz / Std.

für die Volksgartenstraße.

Daraus ergeben sich folgende Mittelungspegel Lm

aufgrund der Westermannstraße

M 1 = 68 dB (A) tags bzw.
= 59 dB (A) nachts

aufgrund der Volksgartenstraße

M 2 = 70 dB (A) tags bzw.
= 62 dB (A) nachts.

4. Beurteilung

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche werden die im vorigen Abschnitt bestimmten Mittelungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Die folgende Aufstellung zeigt diesen Vergleich:

Bezugspunkt	Mittelungspegel tags/nachts dB (A)	Orientierungswerte tags/nachts dB (A)	Überschreitung tags/nachts dB (A)
M 1	68 / 59	55/45	13 / 14
M 2	70 / 62	55/45	15 / 17

Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an allen Berechnungspunkten überschritten.

Die Orientierungswerte sind allerdings keine Grenzwerte. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden. Allerdings sollten in diesem Falle geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

5. Maßnahmen (passive)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund städtebaulicher Erwägungen sind gegenüber den Verkehrsgeräuschen nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern selbst möglich. Durch die v. g. Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt; auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls zum Wohnen gehörenden Gartenflächen befinden sich allerdings an den meisten Häusern auf der straßenabgewandten Seite. Hier ist wegen der Abschirmung durch die Wohngebäude selbst und wegen der größeren Entfernung zu den Straßen mit niedrigeren Pegeln zu rechnen.

Ein ausreichender Schallschutz an den Fassaden kann demnach sowohl in Wohn- als auch in Schlafräumen schon ggf. durch Einbau von Fenstern der entsprechenden Schallschutzklasse erreicht werden.

Für den Bereich kann der Forderung nach ausreichendem Schallschutz Genüge getan werden, wenn durch textliche Festsetzung im Änderungsplan vorgegeben wird, daß die Wohngebäude mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung des Tagwertes von 40 dB (A) und des Nachtwertes von 30 dB (A) gewährleisten.

Dieses kann zum Beispiel durch Außenbauteile wie Fenster, Außentüren, Dachflächen oder Wände erreicht werden. Der Nachweis über die konkret erforderliche Schallschutzmaßnahme ist - auf das einzelne Bauvorhaben bezogen - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen zu erbringen.

Es empfiehlt sich, hierzu folgende textliche Festsetzung zu verwenden:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude

Im Änderungsbereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die Westermannstraße und die Volksgartenstraße für die Wohngebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel 30 dB (A) nachts und in den Wohnräumen 40 dB (A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z. B. Schallschutzfenter entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände zu verwenden.

Nach dem Runderlaß des Nordrhein-Westfälischen Ministeriums für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt als Bestandteil der Bauvorlagen der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen."

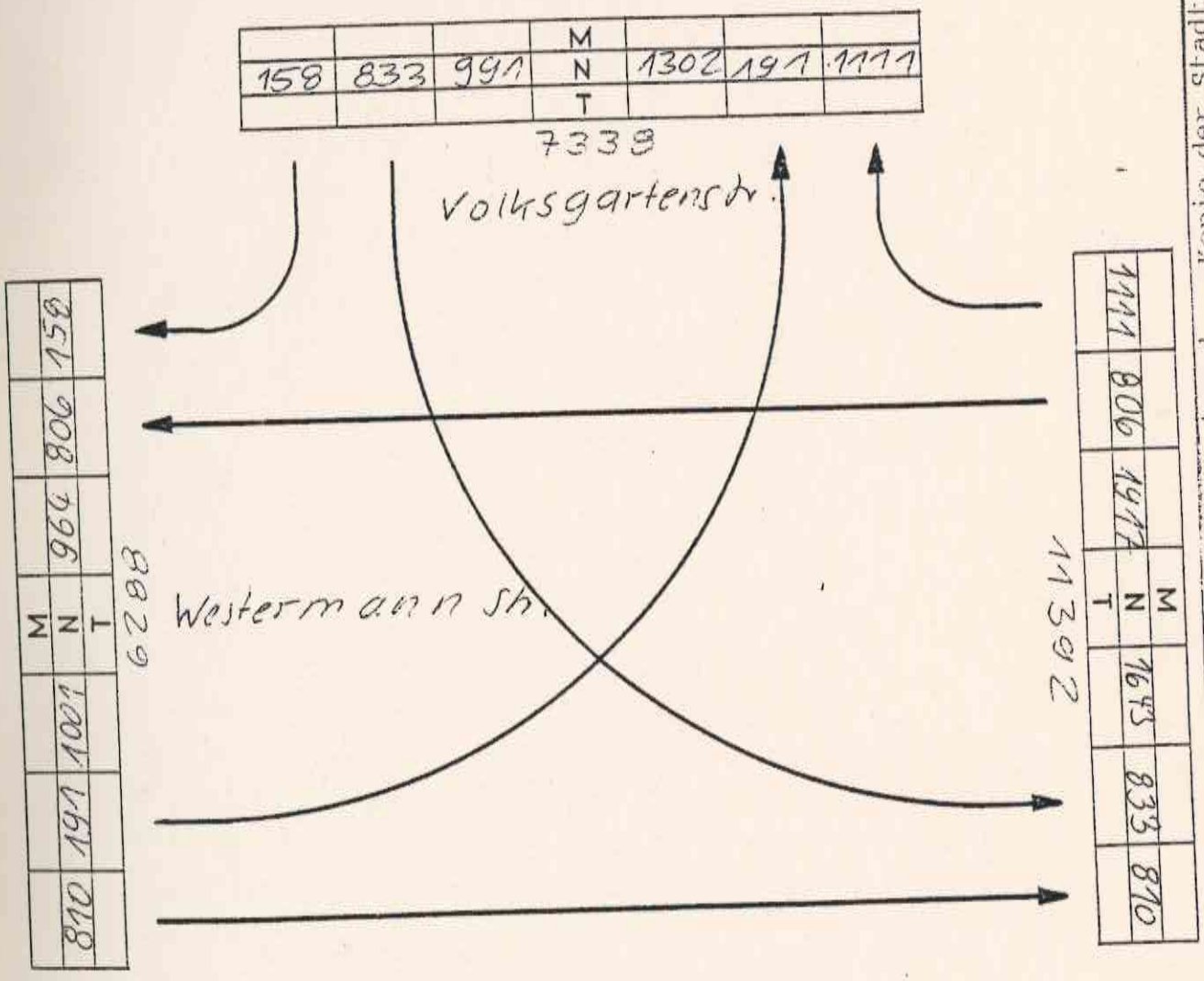
Schmidt

Verkehrszählung am 24.09.1991

416

DIAGNOSE-STROMLINIENPLAN

KREUZUNG: Westermannstr / Volksgartenstr.



M = Morgenstundengruppe (6°°- 9°° Uhr) | N=Nachmittagsstundengruppe (15°°- 19°° Uhr)

T = DTV von 0°° - 24°° Uhr

Kopie der Stadt Dortmund
Kopie der Stadt Dortmund

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 29.09.1994 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGB III 213 - 1) der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Lü 112 n - Ortskern Lütgendortmund - beizufügen.

Dortmund, den 26.10.1994

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Müller-Kästner

M ü l l e r - K ä s t n e r
Städt. Baudirektor