BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 6 DES BEBAUUNGSPLANES
LÜ 116
- KLEYBREDDE -
1. AUSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung Nr. 6

des

Bebauungsplanes Lü 116 - Kleybredde -

1. Änderungsbereich

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

- Südseite der Grundstücke "Kleybredde" 22 - 32,
- Westseite der Bebauung "Nasses Holz" 17 - 40,
- Süd- bzw. Südostseite der Bebauung "Nasses Holz" 40 - 18,
- Südost- bzw. Ostseite des Garagenhofes einschließlich der Zufahrt von der "Kleybredde" (Durchfahrt durch das Haus "Kleybredde" Nr. 20).

2. Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Lü 116 soll im v. g. Bereich geändert werden, um- eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen und eine zeitgemäße Anpassung an die aktuelle Wohnungsmarktsituation (hoher Nachfragedruck) zu erreichen. Aus diesem Grunde wird die von Verkehrsflächen umschlossene, in Zentrum des Änderungsbereiches gelegene Fläche des "Reinen Wohngebietes" um rd. 400 qm in östlicher Richtung erweitert. Gleichzeitig erfolgt eine entsprechende Änderung der Baugrenzen, eine Erhöhung der Geschoßzahl von I auf II sowie der Geschoßflächenzahl von 0,6 auf 0,8.

Anstelle der "geschlossenen" wird nunmehr eine "offene Bauweise", anstatt eines Flachdaches ein Satteldach mit 35° Neigung festgesetzt.

Die neuen Festsetzungen sind auf die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung abgestimmt und damit städtebaulich vereinbar.

Statt einer Einfamilienhausbebauung mit 4 Wohneinheiten können durch die Bebauungsplan-Änderung 13 Wohneinheiten in Reiheneigenheimen untergebracht werden.

Durch die Neuzuordnung der Stellplätze wird es erforderlich, auch die westlich der geplanten Mischverkehrsfläche bereits bebauten Bereiche mit in den Änderungsbereich aufzunehmen. Die Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Lü 116 - Kleybredde - berücksichtigt deshalb auch die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgten Befreiungen bezüglich der Geschossigkeit, der Grund- und Geschoßflächenzahlen, der Dachneigunng, der Bauweise (Doppelhäuser statt Hausgruppen) bzw. der Überschreitung von Baugrenzen, der Verkehrserschließung (zusätzliches Fahrrecht für die Anlieger, neue Breite: 5,50 m), des Stellplatznachweises (Einzelgaragen auf den Grundstücken statt Unterbringung in/auf Gemeinschaftsgaragen/-stellplatzanlagen) sowie der Zuordnung der Abfallbehälter und der Standorte geplanter Bäume.

3. Verkehr

3.1 Äußere Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Zufahrt zur Kleybredde (Durchfahrt durch Haus Nr. 20), Kleybredde und Borussiastraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Zufahrt zur Kleybredde und nunmehr gänzlich über Mischverkehrsflächen bzw. einen neu festgesetzten öffentlichen Fußweg, der durch die neue Bebauung führt und die öffentlichen (Besucher-)Parkplätze mit der südlich vorhandenen Wohnbebauung verbindet.

3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der Änderungsbereich ist durch die S-Bahn-Linie (S 1) mit den Haltepunkten Oespel und Kley sowie durch die Buslinie 482 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

3.4 Ruhender Verkehr

Die Ausdehnung der Wohngebietsfläche führt zu einer Verkleinerung des Garagenhofes. Die Verringerung der Stellplatzfläche ist vertretbar, da in einer Entfernung von ca. 150 m eine Haltestelle für den öffentlichen Nahverkehr liegt; die Stellplatzanforderung kann auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit reduziert werden. Die ursprünglich vor den Garagen liegenden Stellplätze können entfallen; die gewonnene Fläche wird als Fahrgasse genutzt. Die Zugehörigkeit der Stellplätze wird u. a. durch Zugehörigkeitsziffern für Gemeinschaftseinrichtungen neu geregelt bzw. der Bestandssituation angepaßt.

4. Umweltbelange

4.1 Altlasten

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte sind im Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes Lü 116 keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen enthalten.

4.2 Luftbelastung

Die Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Lü 116 beinhaltet nur eine geringfügige Änderung der Verkehrsflächen sowie der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und hat keinen Einfluß auf die Luftbelastung.

4.3 Lärmbelastung und Schallschutz

Auf die geplanten aber auch auf die bestehenden Nutzungen wirken Lärmimmissionen, ausgelöst durch den Kfz-Verkehr auf der Straße "Kleybredde".

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

Die aufgrund der bestehenden bzw. prognostizierten Verkehrsbelastung errechneten Immissionswerte betragen für die Neubebauung entlang der Kleybredde ca. 61 dB (A) tags bzw. ca. 52 dB (A) nachts.

Da die Neubebauung in bestehende Nutzungen integriert wird bzw. z. T. hinter bereits vorhandener Straßenrandbebauung errichtet wird, kann auf aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) verzichtet werden.

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.

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.

5. 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.

6. 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.

7. Bergschadensicherung

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

8. Kosten

Es handelt sich um überschläglich ermittelte Mehrkosten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

	Gesamtkosten DM	Erschließungsbeiträge DM	Kostenanteil der Stadt DM
Grunderwerb für Fußweg	10.000,--	9.000,--	1.000,--
Fußwegausbau	15.000,--	13.500,--	1.500,--
	25.000,--	**22.500,--**	**2.500,--**

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 15.05.1995

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Anlage 1

Lärmtechnische Beurteilung

zu den

Verkehrsgeräuschen im Bereich

der Änderung Nr. 6

des

Bebauungsplanes Lü 116 - Kleybredde -

1. Allgemeines

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, für den Bereich südlich Kleybredde/westlich Hedwigstraße in Dortmund-Lütgendortmund eine Bebauungsplan-Änderung vorzunehmen. Die 1 - 2-geschossige Bebauung in diesem Gebiet soll von der Straße Kleybredde erschlossen werden.

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es,

- die Geräuschimmissionen, die durch die Straße Kleybredde im Plangebiet hervorgerufen werden, durch Rechnung zu ermitteln.
- 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 Stadtbezirk Lütgendortmund, Ortsteil Kley/Oespel und ist weitgehend eben.

Die Wohnbauflächen sollen als Reines 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 (TA Lärm) 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 Straße Kleybredde bestimmt.

Grundlage der Berechnungen sind die Verkehrszählungen vom 24.10.1990 mit ihren ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen DTV für die Straße Kleybredde in den zu untersuchenden Streckenabschnitten.

Danach sind gemäß Verkehrszählung im Jahre 1990 folgende durchschnittliche Verkehrsmengen DTV zu berücksichtigen:

Kleybredde DTV 4.714 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 Nachtzeit von

MT = 283 Kfz / Std
MN = 52 Kfz / Std.

für die Straße Kleybredde.

Daraus ergeben sich folgende Mittelungspegel Lm

aufgrund der Straße Kleybredde

M 1 = 61 dB (A) tags bzw.
= 52 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	61 / 52	50/40	11 / 12

Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine 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)

In dem mit der Symbol 2 gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Straße "Kleybredde" für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

	Raumart	**Mittelungspegel dB (A)**
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30
1.2	in allen übrigen Gebieten	35
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35
2.2	in allen übrigen Gebieten	40
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40
3.2	Büros für mehrere Personen	45
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

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

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 06.07.1995 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I , S. 2253, BGBl. III 213 - 1) der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Lü 116 - Kleybredde - beizufügen.

Dortmund, den 07.08.1995

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Nickisch
Abteilungsleiter