1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

# Begründung

zur Änderung Nr. 5
des Bebauungsplanes
Lü 112 n
- Ortskern
Lütgendortmund -

Satzungsfassung

# INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation
1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

2. Bestehendes Planungsrecht
2.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan
2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

4. Städtebauliches Konzept

5. Art und Maß der baulichen Nutzung
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung

6. Baugestalterische Festsetzungen

7. Erschließung, ruhender Verkehr
7.1 Erschließung des Plangebietes
7.2 Ruhender Verkehr
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
8.1 Baumschutz
8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

9. Umweltbelange
9.1 Immissionen
9.2 Altlasten
9.3 Methanausgasungen
9.4 Umweltprüfung

10. Ver- und Entsorgung
10.1 Gas, Wasser, Strom
10.2 Schmutzwasser
10.3 Niederschlagswasser / Versickerung

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

12. Bergbauliche Einwirkungen

13. Städtebauliche Zahlenwerte

14. Kosten

## 1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Nordseite der Lütgendortmunder Straße, der Ostseite der Westricher Straße, der Südseite des evang. Gemeindezentrums südlich der Keplerstraße sowie der Ostseite des Gemeindezentrums und dessen südlicher Verlängerung inklusive der Flurstücke 474, 501 und 895, Flur 5, Gemarkung Lütgendortmund sowie eines ca. 15 m breiten Streifens des Flurstücks 506 östlich des Gebäudes Westricher Straße 9 a in Dortmund-Lütgendortmund (siehe auch beigefügten Übersichtsplan).

### 1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Im Änderungsbereich befindet sich auf dem Grundstück Westricher Straße 11 ein Blumengeschäft, das vorwiegend von Friedhofsbesuchern frequentiert wird. Östlich des Grundstückes grenzt der Friedhof Lütgendortmund an. Der für die Wohneinrichtung vorgesehene Bereich südlich und südwestlich des Hauses Westricher Straße 11 stellt sich als eine mit üppiger Spontanvegetation und Einzelbäumen bewachsene Fläche dar. Der vorhandene alte Baumbestand in den Randbereichen des Grundstückes ist z.T. bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Lü 112 n als zu erhaltender Bestand festgesetzt und wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Das Grundstück fällt nach Osten zum Friedhof um ca. 2 m ab.

## 2. Besehendes Planungsrecht

### 2.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Lü 112 n ist seit dem 13.11.1992 rechtsverbindlich. Er hat zwischenzeitlich drei Änderungen erfahren. Der Bebauungsplan setzt den Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet fest. Ferner ist eine Mischverkehrsfläche zur Erschließung dieses allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Somit ist die Änderung Nr. 5 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### 2.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Dortmund-Mitte.

## 3. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Stiftungsbereich „Bethel Vor Ort" beabsichtigt die Errichtung einer Wohneinrichtung für Menschen mit einer psychischen Behinderung mit 16 Plätzen zum Wohnen und 24 Plätzen für tagesstrukturierende Maßnahmen auf dem südlichen Teil des Grundstückes Westricher Straße 11 in Dortmund-Lütgendortmund. Das Projekt ist mit der Psychiatriekoordinatorin der Stadt Dortmund und mit der zuständigen Fachabteilung des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe abgestimmt.

In der Stadt Dortmund besteht dringender Bedarf an stationären Plätzen, so dass derzeit sogar Dortmunder mit hohem Hilfebedarf außerhalb von Dortmund untergebracht werden müssen.

## 4. Städtebauliches Konzept

Der gesamte Bereich südlich des evang. Gemeindezentrums Lütgendortmund ist als allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen bei offener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Westlich des Gebäudes Westricher Straße 11 setzt der Bebauungsplan Lü 112 n eine Mischverkehrsfläche zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes fest. Die geplante Wohneinrichtung benötigt keine innere Erschließung, sondern kann direkt von der Westricher Straße über die vorhandene, in Ost-West-Richtung verlaufende, Mischverkehrsfläche erschlossen werden. Es besteht daher die Notwendigkeit, die geplante Nord-Süd-Erschließung zugunsten einer entsprechenden Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes aufzuheben und gleichzeitig die Baugrenzen entsprechend anzupassen. Die erforderliche Wendeanlage wird westlich des Hauses Westricher Straße 11 an die vorhandene Erschließungsanlage angefügt.

Zur Erschließung der im rechtskräftigen Bebauungsplan südlich des Änderungsbereichs festgesetzten Wohnbaufläche der evang. Kirchengemeinde (Flurstück 894), wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Darüber hinaus grenzt das Grundstück mit einer Erschließungsparzelle direkt an die Lütgendortmunder Straße und kann somit auch von dieser Straße aus erschlossen werden.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet" erfährt keine Veränderung. Dies resultiert daraus, dass in reinen und allgemeinen Wohngebieten Einrichtungen allgemein zulässig sind, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990).

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.
Für den Änderungsbereich wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Entsprechend der festgesetzten 2-geschossigen Bebauung wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Die hiermit definierte städtebauliche Dichte entspricht der angrenzenden Bebauung und garantiert gleichzeitig eine dem Standort am Siedlungsrand angepasste Baustruktur.
Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen entsprechend § 23 BauNVO definiert. Die überbaubaren Flächen wurden vorhabenbezogen festgesetzt. Hierdurch werden die bisherigen Baugrenzen teilweise deutlich reduziert und zugunsten der geplanten Bebauung in veränderter Lage neu festgesetzt.

## 6. Baugestalterische Festsetzungen

Als Dachform wird vorhabenbezogen Flachdach festgesetzt. Da im Änderungsbereich auch Bestandsbebauung mit einem Satteldach vorhanden ist, wird zusätzlich die Möglichkeit zur Realisierung eines Satteldaches festgesetzt. Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 7,00 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m über der natürlichen Geländeoberkante wird eine maßstäbliche Höhenentwicklung innerhalb des Wohngebietes garantiert.

## 7. Erschließung, ruhender Verkehr

### 7.1 Erschließung des Plangebietes

Der Änderungsbereich ist über die Westricher Straße an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen. Diese wiederum ist nach Norden an die Martener Straße/Westermannstraße und somit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Westricher Straße wird zwischen der Lütgendortmunder Straße und Theresenstraße aufgrund des schmalen Straßenquerschnitts in Süd-Nord-Richtung als Einbahnstraße geführt. Nach Süden zur Lütgendortmunder Straße gelangt man über die Theresenstraße und die Limbecker Straße. Aufgrund der geringen Anzahl von nur 16 Pflegeplätzen und 24 Tagespflegeplätzen ist mit einer geringen Zunahme des Quell-/Ziel-Verkehrs zu rechnen. Dieser wird in erster Linie durch Beschäftigte und Besucher verursacht.

Zur Erschließung der im rechtskräftigen Bebauungsplan südlich des Änderungsbereichs festgesetzten Wohnbaufläche der evang. Kirchengemeinde (Flurstück 894), wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese Belastungsfläche erhält an ihrem südlichen Ende eine Wendeanlage. Hierdurch wird eine verkehrssichere Anbindung der Parzelle 894 für Feuerwehr-, Müll- und andere Fahrzeuge gewährleistet. Darüber hinaus grenzt das Grundstück mit einer Erschließungsparzelle direkt an die Lütgendortmunder Straße und kann somit auch von dieser Straße aus erschlossen werden.

### 7.2 Ruhender Verkehr

Auf dem Grundstück werden 16 Wohnungseinheiten für Dauerbewohner errichtet. Gem. Stellplatzverordnung sollen auf dem Grundstück im Rahmen des Bauantrages insgesamt 6 Einstellplätze auf der für Nebenanlagen (Stellplätze) festgesetzten Fläche hergestellt werden.

### 7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtbezirkszentrum von Lütgendortmund und ist daher sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In ca. 300 m Entfernung befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt Dortmund-Lütgendortmund (S 4 nach Unna über DO-Dorstfeld, DO-Stadthaus, tagsüber 20-min-Takt) und der Busbahnhof. Von dort fahren die Buslinien 336 (Bochum Hauptbahnhof), 369 (Bochum-Langendreer), 370 (Bochum-Stiepel), 378 (Witten-Bommern bzw. Castrop-Rauxel), 462 (Marten-Süd bzw. Bövinghausen/Kirchlinde/Huckarde), 463 (Marten-Süd bzw. Volksgarten), 470 (Oespel bzw. Mengede). Die Linien 369, 378, 462, 463 und 470 halten ebenfalls an der Haltestelle Theresenstraße, die nur ca. 100 m vom Planbereich entfernt an der Lütgendortmunder Straße liegt.

## 8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

### 8.1 Baumschutz

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Lü 112 n als zu erhalten festgesetzte Baumbestand in den Randbereichen des Grundstückes wird durch das Vorhaben nicht tangiert.
Der weitere Baumbestand, der durch das Vorhaben in Anspruch genommen wird, wird im Rahmen des Bauantrages bilanziert. Der Ersatz erfolgt nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund.

### 8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Da für den Planbereich bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan Lü 112 n geschaffen wurde und keine Mehrversiegelung erfolgt, entsteht kein Ausgleichserfordernis.

## 9. Umweltbelange

### 9.1 Immissionen

Die an die geplante Wohnbebauung angrenzenden Straßen Friedhofszuwegung im Norden und Westricher Straße im Westen sind ausschließlich Erschließungsstraßen. Das Wohngebiet weist nur eine geringe Anzahl von zu erschließenden Wohnungseinheiten auf. Zählwerte für dieses Wohnquartier sind nicht vorhanden. Bei Vergleichen mit ähnlichen Wohnquartieren ist ein DTV-Wert von 240 Kfz/24 Std. ermittelt worden. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Wert von 500 Kfz/24 Std., der eine Lärmbelastung erwarten lässt, die den Richtwert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts der DIN 18005 vermuten lässt. Die sich aufgrund der DTV-Werte ergebenden Lärmimmissionen sind als geringfügig einzustufen und unterschreiten somit die Richtwerte der DIN 18005 für den Tag (55dB(A) und für die Nacht 45dB(A)). Somit macht die Verkehrsbelastung keine besonderen Lärmschutzvorkehrungen erforderlich.

### 9.2 Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan der Stadt Dortmund über Altstandorte, Altablagerung nicht als belasteter Bereich gekennzeichnet.

### 9.3 Methanausgasungen

Der Änderungsbereich liegt nach der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund in der Zone 3. Methangasaustritte sind damit sehr wahrscheinlich.Die Einrichtung von Grundwasserbrunnen, Wärmepumpenanlagen etc. ist wegen der tiefgreifenden Bodenaufschlüsse und der möglichen Schaffung von Gaswegsamkeiten im Plangebiet grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind mit dem Umweltamt bzw. den Bergbehörden abzustimmen.
Konkrete Austritte sind nicht bekannt. In den Baugenehmigungsverfahren soll aus Vorsorgegründen eine Auflage aufgenommen werden, dass die baulichen Anlagen mit einer gutachterlich ausgelegten Gasflächendrainage zu versehen sind.

Der Änderungsbereich wird gekennzeichnet und mit einem entsprechenden Hinweis

versehen.

### 9.4 Umweltprüfung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.
Allerdings wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a, abgesehen. Das Monitoring nach § 4 c ist ebenfalls nicht erforderlich.
Voraussetzung ist gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird
und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i.S. des BNatSchG) bestehen.
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind im Dortmunder Stadtgebiet nicht ausgewiesen, und somit nicht betroffen.
Gemäß Ziff. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ist für ein Städtebauprojekt ab einer Grundfläche von 20.000 m² die Vorprüfpflicht, und ab einer Größe von 100.000 m² die UVP-Pflicht gegeben.
Der Änderungsbereich umfasst ein Areal von rd. 4.100 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht gegeben.
Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind somit nicht erforderlich.
Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 (wahlweise öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2) wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 10. Ver- und Entsorgung

### 10.1 Gas, Wasser, Strom

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Zur Sicherung der Versorgungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW), die außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden Belastungsflächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der DEW (und anderer Versorgungsträger) festgesetzt. Im Bereich der Belastungsflächen dürfen keine Arbeiten vorgenommen werden (z. B. Grabungen, Aufschüttungen, Bepflanzungen) die den Bestand und Betrieb der Versorgungsanlagen gefährden.

### 10.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll in die vorhandene Kanalisation in der Westricher Straße eingeleitet werden.

10.3 **Niederschlagswasser/Versickerung**

Für die Ableitung des Regenwassers werden die Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz zugrundegelegt. Danach ist das Niederschlagswasser bei Neubebauung vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Entsprechend den Anforderungen von § 51 a Landeswassergesetz NW ist im Rahmen des Bauantrages ein hydrogeologisches Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erstellen. Dieses Gutachten ist Grundlage für die Erarbeitung eines spezifischen Konzeptes für die Ableitung des Oberflächenwassers. Sollte eine Versickerung vor Ort nicht oder nur verzögert möglich sein, besteht die Möglichkeit zur Ableitung über den Kanal in der Westricher Straße.

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 im Änderungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

12. **Bergbauliche Einwirkungen**

Bergbauliche Belange werden nicht berührt.

13. **Städtebauliche Zahlenwerte**

| | |
|---|---|
| - Wohnbaufläche: | ca. 0,38 ha |
| - Mischverkehrsfläche: | ca. 0,03 ha |
| - Plangebiet insgesamt | ca. 0,41 ha |
| Geplantes Vorhaben Wohneinrichtung für Menschen mit psychischer Behinderung | 16 Plätze |
| Tagespflege | 24 Plätze |

14. **Kosten**

Für die Stadt Dortmund werden keine Kosten anfallen, da es sich ausschließlich um eine private Investitionsmaßnahme handelt.

Dortmund, den 12.05.2005

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Dir.

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 30.06.2005 beschlossen diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1) der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Lü 112 n – Ortskern Lütgendortmund - beizufügen.

Dortmund, den 10.08.2005

Niedergethmann
stellv. Abteilungsleiterin