Begründung

zum Bebauungsplan Scha 113
- Kurler Straße / Merkurstraße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Teil A – Städtebau

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Anlass und Ziel der Bauleitplanung

3. Städtebauliches Konzept

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5. Erschließung

6. Stellplätze / Parkmöglichkeiten

8. Infrastruktur
8.1 Kindergärten
8.2 Spielflächen
8.3 Schulräumliche Versorgung

9. Ver- und Entsorgung

10. Umweltbelange
10.1 Lärm
10.2 Gerüche
10.3 Altlasten
10.4 Methangas
10.5 Artenschutz
10.6 Kampfmittel
10.7 Bergbauliche Einwirkungen
10.8 Einsatz erneuerbarer Energien

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege
12. Städtebauliche Zahlenwerte

13. Kosten

Teil B - Umweltbericht

TEIL A - Städtebau

1. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich umfasst im Stadtbezirk Scharnhorst – Ortsteil Lanstrop – eine Fläche östlich der Kurler Straße, nördlich der Straße Wasserfuhr, südwestlich der Merkurstraße einschließlich des westlich tangierten Straßenabschnittes der Kurler Straße (L 556).
Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1.7 ha.

2. **Anlass und Ziel der Bauleitplanung**

Ein vorbereitetes Baulandangebot ohne Bindung an einen Bauträger, attraktive Wohnangebote für Zuwanderer, Zurückgewinnung von bereits abgewanderten Familien, die jedoch weiterhin enge Beziehung zur Stadt Dortmund halten, etc.; dies sind Anlässe und Ziele vorrangig auf städtischen Grundstücken, hier östlich der Kurler Straße, eine aufgelockerte neue Wohnsiedlung zu schaffen, die das südliche Wohnquartier von Lanstrop sinnvoll arrondiert.

3. **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept basiert auf einem Ringerschließungssystem (Mischverkehrsfläche 5,50 m Breite), mit Hauptanschluss an die Kurler Straße und einem Fußweg verbunden mit der Merkurstraße. Geplant sind ca. 30 Wohneinheiten (WE), größtenteils freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Mitprägend für die neue Wohnsiedlung wird u. a. sowohl die begrünte Lärmschutzwand an der Kurler Straße (L 556) als auch das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Teil des Neubaugebietes sein.

4. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes implizieren die örtlichen Gegebenheiten sowie die vorhandenen Baustrukturen (z. B. an der Wasserfuhr, Bremsstraße, Wynckenweg, Merkurstraße etc.) der Umgebung. Die aufgelockerte Bebauung wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt, zweigeschossig , mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 .

Durch die WA-Festsetzung wird vorwiegend Wohnraum geschaffen. Dennoch bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

Eine klarstellende Akzentuierung erfolgt im Sinne des Ziels, Wohnraum zu schaffen, durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Ausnahmsweise genehmigungsfrei zulässig sind Solarenergieanlagen/Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen dem Gebäude baulich untergeordnet sind und auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen) und eine überwiegen-

de Eigennutzung des erzielten Energiegewinns vorliegt. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, Strom, der über eine Solarenergieanlage/Photovoltaikanlage erzeugt wird, an den örtlichen Stromerzeuger abzugeben

Da die Grundstücke an die Interessenten direkt veräußert werden, wird auf stringente Festsetzungen bezüglich der Kubatur oder Dachform / Dachneigung etc. sowie Farbe oder Materialien der Außenhaut der Gebäude weitgehend verzichtet, um den zukünftigen Eigentümern und Bauherren ein individuelles und großzügiges Maß an Gestaltungsmöglichkeiten zu geben. Aufgrund des gewünschten harmonischen Erscheinungsbildes innerhalb von Gebäudeformationen soll lediglich bei aneinandergebauten Gebäuden gewährleistet sein, dass es sowohl identische Höhenbezüge geben muss, als auch identische Farbgebung und Materialien der Außenhaut der Gebäude. Dies wird nochmals explizit in der dementsprechenden textlichen Festsetzung konkretisiert. Um die Dächer oder die Dachlandschaft „erlebbar“ zu belassen, sind außerdem Gauben und Einschnitte auch nur zu 50 % der Gebäudelänge zugelassen. Festgesetzt wird u. a. der notwendige Lärmschutz mit abschnittsweise differenzierten Höhenangaben (s. Schalltechnische Untersuchung zur Belastung der geplanten Wohnbebauung durch KFZ – Lärm vom Juli 2009 / Stadt Dortmund Stadtplanungs und Bauordnungsamt) sowie die Fläche zur Regenrückhaltung im Nordwesten des Plangebietes.

5. Erschließung

Erschlossen wird das neue Plangebiet von der Kurler Straße, mittels einer ca. 25 m langen „Stichstraße im Separationsprinzip“ (zweispurige Fahrbahn 6,50 m breit mit einem einseitigen Fußweg von 2,00 m), die anschließend in eine Mischverkehrsfläche (Ringerschließung mit einem Straßenquerschnitt von 5,50 m) übergeht. Ein 3,00 m breiter Fußweg verbindet die neue Siedlung, angebunden an die Merkurstraße, mit dem ursprünglichen Lanstroper Dorfkern.

Die neue Wohnsiedlung ist gut an das überörtliche Straßennetz angebunden (z.B. über die Straße Friedrichshagen/A2, Asselner Straße/B 1/A 45 etc.).

6. Stellplätze / Parkmöglichkeiten

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes, das ausschließlich Eigentumsmaßnahmen vorsieht, ist für jede Wohneinheit eine Garage und ein Stellplatz geplant. Die privaten Stellplätze sind direkt den Gebäuden zugeordnet (Garage / vorgelagerter Stellplatz).
Die öffentlichen Besucherstellplätze werden jeweils zur Hälfte im nördlichen und südlichen Planbereich platziert, wobei pro 5 WE ein Stellplatz (6 öffentliche Stellplätze) vorgesehen ist.

7. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der neue Siedlungsbereich ist durch die Buslinien 423 und 424 und die Nachtbuslinie NE 22 an das ÖPNV-Netz angebunden (Haltestellen: Lanstroper Straße, Alekestraße, Scheitenskamp). Es gibt Umsteigemöglichkeiten in die U 42 (Grevel) Richtung Stadtmitte und somit auch Anschlüsse an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. An Wochenenden und vor Feiertagen besteht zusätzlich eine stündliche Verbindung mit der Nachtbuslinie nach Dortmund – Derne und Scharnhorst und von dort mit Umsteigemöglichkeiten weiter in die Dortmunder City und in andere Stadtteile.

8. Infrastruktur

8.1 Kindergärten

In Lanstrop sind in der Gürtlerstraße 9-13 eine städtische Tageseinrichtung für Kinder mit insgesamt 70 Plätzen und in der Steinhofstraße 4 eine katholische Tageseinrichtung mit ebenfalls 70 Plätzen vorhanden. Insgesamt wird im Stadtbezirk Scharnhorst eine Versorgungsquote von ca. 99% für Kindergartenkinder im Alter von drei Jahren bis zur Schulpflicht erreicht. Für Kinder im Alter unter drei Jahren liegt die Versorgungsquote bei 13,5 %. Zur Deckung des bestehenden Bedarfs sieht der Kindergartenbedarfsplan 2010 für den Bereich des Bebauungsplanes Scha 113 keine Fläche für die Errichtung einer neuen Einrichtung für Kinder vor.

8.2 Spielflächen

Als zentrales Spielflächenangebot befindet sich im Ortsteil Dortmund Lanstrop ein Kinderspielplatz der Kategorie A/B in der Größenordnung von ca. 3.000 m² innerhalb der Grünanlage Büttner-/Färberstraße. Hier befinden sich Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Darüber hinaus bestimmen die öffentliche Grünanlage „Haus Wenge“ (200 m nördlich), die Kleingartenanlage „In der Lauke“ mit einem Kleinkinderspielplatz und der hohe Freiraumanteil von Lanstrop den Spielraum im Umfeld des Neubaugebiets.
Gleichwohl muss festgestellt werden, dass die o.g. zentrale Spielfläche aufgrund der derzeitigen Ausstattungsqualität und Entfernung zum Neubaugebiet (rund 600 m) insbesondere für kleinere Kinder nur ein bedingt geeignetes Angebot darstellt.

Insgesamt weist der Spielflächenversorgungsplan für Lanstrop-Süd den Bedarf zum Bau einer zusätzlichen quartiersbezogenen Spielfläche (Typ B) nach. Der Bedarf steht jedoch in einem engen Zusammenhang mit den Wohnbaulandpotenzialen in diesem Bereich. Als möglicher Standort ist die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche zwischen den Straßen Wasserfuhr und Kippstraße vorgesehen. Die Sicherung einer Spielfläche im Baugebiet ist daher nicht erforderlich.

8.3 Schulräumliche Versorgung

Die Kinder im Grundschulalter sind dem Einzugsbereich der Brukterer Gemeinschaftsgrundschule, Gürtlerstraße 1, zugeordnet. Entsprechende Unterrichtsräume sind vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist unproblematisch, da sowohl in der Merkurstraße als auch in der Straße Wasserfuhr entsprechende Anschlüsse möglich sind.
Zur Zeit werden die Gebäude der Straße Wasserfuhr Nr. 6 – 10 (außerhalb des Plangebietes) über einen Abwasserkanal DN 200 entsorgt, der mitten durch den Planbereich des Bebauungsplanes verläuft. Dieser Abwasserkanal bzw. die Anschlüsse der o. g. Häuser werden zukünftig an das Entsorgungsnetz des Plangebietes angeschlossen (Anschluss über südliche Belastungsfläche, siehe Bebauungsplan).

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird getrennt entsorgt, d. h. Schmutzwasser in den

Kanal (parallel zum Flachsbach); das Niederschlagswasser in den Regenrückhalteteich, dann mittels Rohrdurchlass/Querung der Kurler Straße in den Flachsbach (Gestattungsvertrag). Zur Regenentwässerung wurde von der U Plan GmbH eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden kann.

Aus Gründen des Überflutungsschutzes wurde der nördliche Bauabschnitt des neuen Baugebietes mit der Raute 1 gekennzeichnet. Gemäß der dazugehörigen Festsetzung unter § 7 des Bebauungsplanes sind in diesem Bereich die Erdgeschosshöhen 50 cm über Straßenoberkante anzulegen und die Kellerfenster durch entsprechende Aufmauerungen zu schützen.

Die Abfallbeseitigung wird im Plangebiet reibungslos funktionieren, da aufgrund der Ring-Erschließung jedes Gebäude von den Entsorgungsbetrieben angefahren werden kann.

10. Umweltbelange

10.1 Lärm

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Kurler Straße wurde für das Neubaugebiet ein Schallschutzgutachten erstellt. Ergebnis war, dass die vorgegebenen Richtwerte bei freier Schallausbreitung sowohl tags als auch nachts im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind zwei Alternativen zum Schallschutz erarbeitet worden, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im künftigen Wohngebiet gewährleisten zu können.

Zum einen (Alternative 1) wurde die Möglichkeit überprüft, die Einhaltung der vorgegebenen Richtwerte im gesamten Baugebiet ausschließlich durch aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand zu erreichen. Für den kompletten Schutz des zukünftigen Wohngebietes wäre die Errichtung einer ca. 4 bis 4,5 m hohen Lärmschutzwand erforderlich.

Zum anderen (Alternative 2) wurde eine Kombination aus aktivem und passivem Lärmschutz überprüft. Um auf diese Weise einen ausreichenden Schutz des Wohngebietes vor Lärm sicherzustellen, wäre die Errichtung einer ca. 2 bis 3,5 m hohen Lärmschutzwand sowie die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in der 1. Baureihe (1. Obergeschoss) östlich der Lärmschutzwand notwendig.

Ausgewählt wurde die Alternative 2 „Lärmschutzwand in geringerer Höhe mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden der 1. Baureihe“ (1. Obergeschoss). Die ca. 2 bis 3,5 m hohe begrünte Lärmschutzwand wirkt durch ihre geringe und gestaffelte Höhenentwicklung nicht als „Landschaftsbarriere“ sondern bindet visuell das Plangebiet in den Landschaftsraum ein.
Als Lärmschutzwand angedacht ist eine nach Höhen gestaffelte formstabile Konstruktion mit einer nicht aufwendigen Tiefgründung und der Möglichkeiten der Anpflanzung standortgerechter Klimmern. Der Übergang der Bebauung zur „freien Landschaft“ hin präsentiert sich damit nicht als harter Siedlungsrand, sondern als eine „ökologisch geprägte Nahtstelle“, d.h. der nicht übermäßig hohe Lärmschutz mit intensiver Begrünung hält somit Verbindung zur neuen Wohnsiedlung und zur freien Landschaft. Dementsprechende, zuvor beschriebene Lärmschutzmaßnahmen, sind im Bebauungsplan dargestellt (Lärmschutzwand) und in den textlichen Festsetzungen (passiver Lärmschutz) erläutert. Die Unterhaltung der Lärmschutzwand soll im Rahmen der Grundstückskaufverträge mit dem Sondervermögen der

Stadt Dortmund den künftigen Anliegern übertragen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrslärms, verursacht durch die neue Bebauung, untersucht. Es wurde festgestellt, dass die neuen Wohnnutzungen zusätzliche Verkehre von 180 Fahrten pro Tag, die sich jeweils zur Hälfte in nördlicher und südlicher Richtung auf die Kurler Straße verteilen, erzeugen. Unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Verkehre ergibt sich eine Erhöhung der Lärmpegel im Bereich der Bestandsbebauung um maximal 0,1 dB(A). Diese marginalen Erhöhungen der Lärmpegel sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung zumutbar.
Die schalltechnische Untersuchung kann im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

10.2 Gerüche

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes, ca. 200 m nördlich und südlich der Planbereichsgrenze, existieren zwei landwirtschaftliche Betriebe, die mit ihrer Tierhaltung eine gewisse phasenweise Geruchsbelastung verursachen.
Aus diesem Grund wurden Geruchsgutachten (Richters und Hüls, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz) in Auftrag gegeben. Das Fazit der Gutachten ergab, dass die Richtwerte im Plangebiet nicht überschritten werden und dass das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnen keine gegenseitige Beeinträchtigung darstellt.
Die Gutachten können im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

10.3 Altlasten

Der Bebauungsplanbereich ist im Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund nicht erfasst.

10.4 Methangas

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich“ und Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzungen nicht zu erwarten.

10.5 Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine Artenschutzprüfung durchgeführt worden. Es wurde festgestellt, dass aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes als strukturarme Weideflächen, der räumlichen Nähe zum Ort Lanstrop, der Kleinflächigkeit und der Ausprägung der Biotoptypen keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Planungen zu erwarten sind. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus Teil B –Umweltbericht- dieser Begründung.

10.6 Kampfmittel

Da ein Kampfmittelvorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, soll die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist bei

Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt oder die Polizei einzuschalten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.7 **Bergbauliche Einwirkungen**

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Kurl Fortsetzung“, über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Kurl“ (Eigentümer: RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Gneisenau Gas“ (Eigentümer: Minegas GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen). Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.8 **Einsatz erneuerbarer Energien**

Die Energieversorgung der geplanten ca. 30 Wohneinheiten sollte entsprechend der Prämisse von CO_2-Minderung über verschiedene „Bausteine“ erfolgen, z. B. Gasbrennwertkessel in Verbindung mit Solarenergiegewinnung und entsprechender Wärmedämmung an den Gebäuden etc..

Eine überwiegend Süd/Südwestausrichtung der Gebäude sowie ausreichend große Gebäudeabstände, inklusive geringe Gebäudehöhen, lassen kaum Verschattungseffekte erwarten, so dass auf eine aufwendige solarenergetische Bewertung mit Hilfe des Energiesimulationsmodells GOSOL verzichtet werden kann.

Zur Einhaltung von Energiestandards gemäß der verschärften Anforderungen des Förderprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau für energieeffizientes Bauen sowie der Neufassung der Energiesparverordnung für Gebäude im Oktober 2009 gilt wurde für Wohngebäude im neuen Baugebiet der „KFW-Effizienzhaus 70“ Standard. Diese Maßnahme entspricht dem Ratsbeschluss vom 08.07.2010 zur Verbesserung der Energieeffizienz im Neubau. Dazu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan Scha 113 –Kurler Straße/Merkurstraße- über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

12. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Wohnbaufläche	1,02 ha
Verkehrsfläche	0,5 ha
Versorgungsflächen	0,09 ha
Lärmschutz	0,08 ha

Gesamtfläche:	1,69 ha

13. **Kosten**

Verkehrsfläche	ca. 270.000,- €
Lärmschutzwand	ca. 170.000,- €
Entwässerung	ca. 450.000,- €
etc.	

Dortmund, den 24.06.2010

Wilde
Fachbereichsleiter