1. Ausfertigung

Begründung

zur Änderung Nr. 1

des Bebauungsplanes

Scha 114 – Kühlkamp -

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Begründung
zur

Änderung Nr. 1
des Bebauungsplanes
Scha 114 – Kühlkamp –

im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1) Räumlicher Geltungsbereich
2) Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
3) Inhalt der Bebauungsplanänderung
4) Äußere Erschließung
5) Innere Erschließung / Leitungsrechte
6) Öffentlicher Nahverkehr
7) Umweltverträglichkeit
8) Altlasten
9) Bergbauliche Einwirkungen
10) Methangas
11) Lärmschutz
12) Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
13) Ver- und Entsorgung
14) Städtebauliche Zahlenwerte
15) Kosten

1. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Scha 114 – Kühlkamp – umfasst den nördlich der Straße Vogelsangskamp (Planstraße F) liegenden Bereich des Wohnquartiers III, südlich der Körne.

2. **Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Der seit dem 24.10.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan Scha 114 – Kühlkamp – setzt für den Änderungsbereich „Allgemeines Wohngebiet" fest.

Die damalige Planung ging davon aus, dass als Ergänzung zu der südlich des Änderungsbereiches geplanten Reihen- und Doppelhausbebauung als städtebauliche Abrundung und Übergang in den Freiraum dieses südlichen Wohnquartiers III neun dreigeschossige „Stadtvillen" errichtet werden sollten.

Der Versuch, die geplanten Eigentumswohnungen zu verkaufen, schlug trotz vieler Bemühungen fehl. Von den als erstem Abschnitt geplanten zwei Häusern wurde nur eines realisiert. Vier der insgesamt zwölf Wohnungen sind bis heute noch nicht verkauft.

Die geplante Bebauungsplan-Änderung sieht nun vor, anstelle der „Stadtvillen" eine Bebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern zu errichten. Auf der Fläche östlich der bereits realisierten „Stadtvilla" soll aus städtebaulichen Gründen, wie im ursprünglichen Bebauungsplan Scha 114 – Kühlkamp - festgesetzt, ein Baufeld für eine dreigeschossige „Stadtvilla" erhalten werden.

3. **Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" (WA) bleibt als Art der baulichen Nutzung bestehen.

Mit der geplanten Reihen- und Doppelhausbebauung wird die Struktur der südlich vorhandenen Bebauung übernommen. Nach Osten im Randbereich zur freien Landschaft werden die Hauszeilen durch eine Doppelhausbebauung offener.

Die Fassadengestaltung wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung in Klinker oder Putz bzw. in einer Kombination aus beiden Materialien ausgeführt.

Die Baufelder für die geplante Reihen- und Doppelhausbebauung werden im Maß der baulichen Nutzung von einer GRZ 0,4 und GFZ 1,0 sowie einer Dreigeschossigkeit für die Stadtvillen heruntergestuft auf eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 und einer Zwei-

geschossigkeit. Die bisherigen Festsetzungen für die zweite Stadtvilla bleiben unberührt.
Durch die Planungsänderung wird die Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten im Änderungsbereich von ca. 108 WE (12 WE je Stadtvilla) um ca. 40 % auf ca. 65 WE reduziert.

Die Erschließungsstraße für die zwei Stadtvillen bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen öffentlich, ebenso bleiben die Erschließungen für die Reihenhausgruppen Privatstraßen. Der Ausbau dieser Straßen wird so erfolgen, dass diese später einmal in öffentliche Straßen umgewidmet werden können.
Die Parkbuchten für Gemeinschaftsstellplätze und öffentliche Stellplätze am Vogelsangskamp werden in der erforderlichen Anzahl sichergestellt.
Zum überwiegenden Teil werden die privaten Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen (2 Stellplätze/Wohneinheit). Stellplätze oder Garagen sind nur innerhalb der Baufelder oder in den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen erlaubt.
Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen bleiben im Zentrum des Baugebietes erhalten. Die Fläche wird von ca. 3.500 qm auf ca. 1.900 qm reduziert.

4. Äußere Erschließung

Das Wohnquartier liegt direkt nördlich der Straße „Vogelsangskamp" (Planstraße F) und bleibt über die Straße „Lohheide" an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

5. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Wohnquartiers III ist im Ursprungsplan als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird in den Änderungsplan übernommen.
Zur Erschließung der Reihenhauszeilen sind befahrbare private Wohnwege sowie Privatstrassen festgesetzt. Die Privatstrassen (Planstrasse A, B und D) sollen zu einem späteren Zeitpunkt in städtisches Eigentum übertragen werden. Der Ausbaustandard sowie die Abmessungen (Straßenbreite 5,50 m) werden nach den Anforderungen des Tiefbauamtes der Stadt Dortmund ausgeführt. Die Wendeanlagen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge entsprechend den Richtlinien bemessen.

Eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze für das gesamte von der Lohheide aus erschlossene Plangebiet ist vorgesehen worden.

Zugunsten der DEW sind in den Stichstrassen und Wohnwegen Leitungsrechte eingetragen und eine entsprechende textliche Festsetzung in den Änderungsplan aufgenommen worden (§ 5 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: D).

6. Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Das Wohnquartier ist über die Buslinien 424 Lanstrop/Scharnhorst, 425 Wickede/Scharnhorst und 439 Stadtkrone Ost/Husen, mit Haltestellen jeweils an der Lohheide und Wickeder Straße gut angebunden.

Die Haltestelle der S-Bahn-Linie Dortmund/Kurl/Kamen/Hamm liegt nördlich des Plangebietes in ca. 700 m Entfernung.

7. Umweltverträglichkeit

Die Lärmbelastung, die Auswirkungen auf die klimatische Situation sowie die Untersuchung der Altlastensituation wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 114 untersucht. Die erforderlichen Regelungen werden im Änderungsbereich unverändert übernommen.

Da diese Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Lediglich für einen Teilbereich der Änderung wurde eine erneute Altlastenuntersuchung vorgenommen – siehe dazu Punkt 8.

8. Altlasten

Die Fläche der Änderung Nr. 1 war im Bebauungsplan Scha 114 – Kühlkamp – im östlichen Bereich (siehe Kennzeichnung im Änderungsplan) als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Hier handelt es sich um den historischen Mäanderbereich des Körnebaches. Für diesen Teilbereich der Änderung wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten (Altlastenuntersuchung vom Grundbauinstitut Biedebach, Dortmund vom 12.04.2005) hat keine für eine Wohnbebauung schädlichen Befunde ergeben. Es wird jedoch vorsorglich empfohlen, im Bereich von Nutzgärten eine Andeckung mit unbelastetem, kulturfähigem Boden in einer Dicke von 30 cm vorzunehmen.

Bei Kinderspielflächen ist darunter eine Grabesperre (Geotextil / Vlies) anzubringen. Außerdem sind bei Bauarbeiten im Bereich des Mäanders, bezogen auf die nachgewiesenen Kohlendioxid-Anreicherungen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen zu treffen. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen.
Das Gutachten wird beim Stadtplanungsamt zur Einsichtnahme bereit gehalten.

9. **Bergbauliche Einwirkungen**

Vom Bergamt Kamen wurde eine Kennzeichnung des Änderungsbereiches nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Fläche, unter der der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist" anheim gestellt. Diese Kennzeichnung wurde nicht in den Änderungsplan aufgenommen, aus Vorsorgegesichtspunkten allerdings nachstehender Hinweis:
„Bergbauliche Einwirkungen:
Innerhalb des Änderungsbereiches kann es zu bergbaulichen Einwirkungen kommen. Aus diesem Grund werden die Bauherren angehalten, sich vor Baubeginn mit dem zuständigen Bergamt Kamen bzw. den zuständigen Bergwerksgesellschaften (Deutsche Steinkohle AG und Minegas GmbH) zwecks eventuell notwendig werdender Bergschadenssicherungsmaßnahmen abzustimmen."

10. **Methangas**

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 1 (Austritte wenig wahrscheinlich). Eine Gasflächendrainage ist für die Bebauung nicht erforderlich.
Aus Vorsorgegesichtspunkten wurde ein allgemeiner Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen.

11. **Lärmschutz**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer verkehrsberuhigten Zone. Die Entfernung zu der im Süden gelegenen Wohnstraße Lohheide beträgt ca. 100 m und zur westlichen Hauptverkehrsstraße Wickeder Straße über 200 m. Auf Grund der weiten Entfernung sind daher keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Vorsorglich wurde in den Änderungsplan eine textliche Festsetzung „Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen. Danach dür-

fen die dort genannten Innenschallpegel in den jeweiligen Räumen nicht überschritten werden.

12. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde bereits anlässlich der Aufstellung des Ursprungsplans Scha 114 – Kühlkamp – vorgenommen. Der Bebauungsplan weist gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan Ausgleichsflächen für die quartiersbezogene Bebauung aus. Zur Herstellung der Ausgleichsflächen wurde am 22.07.1997 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Dortmund und der Trägergemeinschaft als Vorhabenträger geschlossen. Dieser Vertrag gilt auch weiterhin für die Ausgleichsregelungen innerhalb des Änderungsbereiches.

Für den Änderungsbereich wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung überarbeitet und der Planänderung angepasst (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 8 und 8a BNatSchG – Bauvorhaben: „Änderung Bebauungsplan Scha 114 (Teilbereich Quartier III) – Kühlkamp – in Dortmund-Husen" vom Ingenieurbüro M. Kaiser, Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund 20.11.2002).
Die durch diese Bebauungsplanänderung erforderlichen zusätzlichen Ausgleichsflächen – 744 qm Ackerfläche oder 827 qm Gartenfläche – werden, da im Plangebiet keine entsprechenden Flächen mehr zur Verfügung stehen und die Ausgleichsmenge gering ist, im Einvernehmen mit dem Umweltamt über eine Geldzahlung abgewickelt. Es ist dazu ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, der den Ausgleich ausnahmsweise durch die Zahlung eines Geldbetrages regelt.

13. Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Gas, Wasser, elektrischer Energie, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
Das Telekommunikationsnetz wird ebenfalls entsprechend ausgebaut.

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z.B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form vom Freileitungen. Derartige oberirdische Führungen würden sich durch die in einem vorhandenen Wohngebiet zu errichtenden Masten und Freileitungen wie im Bereich der 1. Änderung des Be-

bauungsplanes Scha 114 nachteilig auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes werden daher durch textliche Festsetzung unterirdische Führungen von Ver- und Entsorgungsleitungen vorgegeben.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zuständigen Entsorgungsträger. Entlang der Straße Vogelsangskamp werden Gemeinschaftsmüllanlagen festgesetzt.

Entwässerung, Beseitigung des Niederschlagwassers

Für die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Ing. Büro M. Kaiser, Dortmund, ein „Versickerungsgutachten für den Bebauungsplan Scha 114 – Kühlkamp -, Bereich Quartier III – B-Plan-Änderung, in Dortmund-Husen" mit Datum vom 20.11.2002 erstellt. Das angesprochene Versickerungsgutachten kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Da in einem Großteil des Änderungsbereiches weitgehend undurchlässige Böden vorliegen, ist keine gezielte Versickerung möglich. Das auf den versiegelten öffentlichen und privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird über Rinnen in öffentliche Versickerungsmulden (Rückhalteanlagen) eingeleitet. Daraus erfolgt eine zeitverzögerte Ableitung in den Husener Grenzgraben bzw. den Körnebach (siehe dazu Gutachten vom Büro Jungesblut – Landschaftsarchitekt – vom 01.06.2006). Dieses Gutachten liegt ebenfalls im Stadtplanungsamt zur Einsichtnahme bereit.

Das anfallende Schmutzwasser des Baugebietes wird durch Anschluss an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Kamen-Körnebach gereinigt.

Zusätzlich wurde vom Ing. Büro M. Kaiser, Dortmund, eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersicherheit bei, HQ 100 – Bebauungsplan Scha 114 – Kühlkamp -, Bereich Quartier III – B-Plan-Änderung, in Dortmund-Husen" vom 04.12.2002 erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine Bedrohung des Bebauungsplanänderungsgebietes durch ein hundertjähriges Hochwasser (HQ 100) ausgeschlossen werden kann. Auch diese gutachterliche Stellungnahme wird beim Stadtplanungsamt zur Einsichtnahme bereit gehalten.

14. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Plangebiet (Änderungsbereich)	19.073 qm
Private Neubauflächen	5.764 qm
Öffentliche Erschließung	1. Ausbaustufe vorhanden

Im Änderungsbereich werden ca. 65 Wohneinheiten errichtet.

15. **Kosten**

Die Erschließungsmaßnahmen werden auf der Grundlage des vorhandenen Erschließungsvertrages fertiggestellt.

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung werden vom Bauträger übernommen.

Dortmund, den 12.12.2006

Wilde

Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 29.03.2007 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) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Scha 114 beizufügen.

Dortmund, den 23.04.2007

Abteilungsleiter