B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

Scha 147

- Erweiterung AWO-Wohnheim -

...

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 147

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 147 - Erweiterung AWO-Wohnheim - umfasst im Stadtbezirk Dortmund-Scharnhorst, Ortsteil Dortmund-Derne, die Grundstücke Oberbeckerstraße 32 und 34 (Gemarkung Derne, Flur 3, Flurstücke 587, 589 und 545).

2. Gegenwärtige Situation

Das Wohnhaus für behinderte Menschen in Dortmund-Derne ist Bestandteil der stationären Wohnversorgung des Unterbezirkes der Arbeiterwohlfahrt in Dortmund.
Das Gebäude an der Oberbeckerstraße 34 hebt sich aufgrund der Viergeschossigkeit und der Baumasse von den in der näheren Umgebung stehenden Häusern (2-geschossige Gebäude, teilweise mit ausgebauten Dachgauben) ab.
Die Oberbeckerstraße ist keine Verkehrstrasse im Sinne einer Wohnsammel- oder einer Hauptverkehrsstraße. Sie ist eine ruhige Wohnstraße mit sehr wenig Kfz-Verkehr. An das AWO-Wohnhaus grenzt mittelbar (Grenzbebauung) ein 3-geschossiges Wohnhaus, Oberbeckerstraße 32, das zu einem späteren Zeitpunkt in die AWO-Wohnanlage integriert werden soll.

3. Anlass und Ziele der Planung

Das Schwesternwohnheim des ehemaligen Kinderkrankenhauses wurde von der AWO 1985 übernommen (Altbau) und 1990 um einen Wohntrakt erweitert, so dass mit weiteren 5 Außenwohnplätzen das Projekt für 66 Menschen mit Behinderungen ein betreutes Wohnen zur Verfügung stellt.
Aus heutiger Sicht können allerdings moderne sozialpolitisch gewollte Wohnkonzepte, die das Gemeinschaftsleben fördern und festigen, nicht mehr in der vorhandenen Anlage umgesetzt werden.
Entsprechend den menschlichen Wohnbedürfnissen sowohl nach Individualität als auch dem Ziel des „Paarwohnens“ sollen im Dachgeschoss moderne Appartements geschaffen werden in Verbindung mit Funktions- und Gemeinschaftsräumen.

Die Bauleitplanung soll in diesem Fall die Möglichkeit eröffnen, durch adäquate Umbaumaßnahmen, d. h. Aufstockung des Dachgeschosses und spätere optionale Einbeziehung des Hauses Oberbeckerstraße 32 (inklusive des Anbaues), den Wohnbedarf behinderter Menschen sowohl in der Qualität als auch in der Quantität zu optimieren.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Ausbau des Dachgeschosses;
- Verlängerung des Aufzuges bis in das Dachgeschoss als barrierefreier Zugang;
- separate Andienung der Geschosse über 2 aufgestockte Treppenhäuser;
- Integration des Hauses Oberbeckerstrasse 32 mit Anbau in das Gesamtprojekt

Die vorhandenen Wohnmöglichkeiten werden sinnvoll ergänzt. Die Sicherheit wird nach den heutigen Anforderungen gewährleistet.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen weitestgehend den örtlichen Gegebenheiten bezüglich der Art des Gebietes. So wird der Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO 1990, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden; Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht erlaubt.
Das Hauptgebäude wird entsprechend den Absichten der Aufstockung des AWO-Wohnhauses als nunmehr 5-geschossig festgesetzt; das südlich angrenzende Wohnhaus, inklusive Anbau, als 3-geschossig. Es ist eine offene Bauweise mit Satteldach geplant. Das Wohnheim wird unmittelbar von der Oberbeckerstraße erschlossen. Die vorhandene Stellplatzanlage braucht nicht erweitert werden und wird Status Quo entsprechend festgesetzt.
Aufgrund der schon vorhandenen Drei- bzw. Viergeschossigkeit der Wohnhäuser wird die nach Baunutzungsverordnung festgesetzte Obergrenze der Geschossflächenzahl des AWO-Wohnhauses um ca. 0,5 überschritten, was mit der geplanten Aufstockung zu erklären ist.
Bei dem 3-geschossigen Haus mit geplantem Anbau, Oberbeckerstraße 32, das später in das Gesamtprojekt integriert werden soll, erhöht sich ebenfalls geringfügig sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl. Dies ist mit dem 3-geschossigen Anbau als auch mit der geringen Grundstücksgröße zu erklären. Werden zukünftig beide Projekte in einem Grundstück vereinigt, relativiert sich die Grundflächenzahl wieder in Richtung der angestrebten 0,4. Nach § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahl überschritten werden, wenn z. B. städtebauliche Gründe dies erfordern, wenn sichergestellt wird, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die v. g. Belange im Hinblick auf die Aufstockung und geringfügige Erweiterung führen in keiner Weise zu einer Verschlechterung der Situation, zumal sich das Projekt unmittelbar an einer weitläufigen, parkähnlichen Grünanlage befindet, die nicht bebaut wird und somit der unmittelbare angrenzende Freiraum an das AWO-Haus erhalten bleibt.
Die Erhöhung sowohl der Grundflächen- als auch der Geschossflächenzahl ist somit städtebaulich ohne weiteres zu vertreten im Hinblick auf die Optimierung der Lebensverhältnisse der behinderten Menschen.

5. Infrastruktur / Umweltbelange

Die diversen Infrastrukturen bezüglich der Ver- und Entsorgung brauchen nicht erweitert bzw. ergänzt werden. Die Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche gekennzeichnet, die Karte der potentiellen Methanaustritte zeigt die Grundstücke in der Zone O; es sind keine Methanimmissionen zu erwarten. Da es sich bei dem Vorhaben um einen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich und lediglich um eine Aufstockung von Geschossen handelt und eine geringfügige Erweiterung in den hinteren Hofbereich (Oberbeckerstraße 32), werden keine umweltrelevanten und artenschutzrechtlichen Belange berührt. Ebenso wenig werden durch die Aufstockung des Gebäudes Belange der Bodendenkmäler und der Kampfmittelbeseitigung berührt.

6. Lärmschutz

Das Bebauungsplanverfahren hat keine umfangreichen Neuplanungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung zum Inhalt. Jedoch ist für die Aufstockung bzw. Erweiterung des AWO–Gebäudes eine Untersuchung der einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm notwendig.

. . .

Der gutachterliche Bericht wurde vom Ingenieurbüro Eugen Bauer und Partner (ITAB) mit Datum vom 06.04.2011 vorgelegt.

Ergebnis ist, dass die schalltechnischen Orientierungswerte im Tageszeitraum an der Südfassade sowie zum Innenhof nicht überschritten werden. An weiteren Fassaden liegen geringfügige Überschreitungen tagsüber bis zu 3dB(A) vor. **Allerdings betragen die Überschreitungen zur Nachtzeit bis zu 7dB(A), so dass passive Schallschutzmassnahmen notwendig werden, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dezidiert beschrieben sind.**

Die notwendigen Schallschutzmassnahmen beziehen sich auf luftschalldämmende Eigenschaften der Erschließungsbauteile wie Außenwände, Fenster und Dachflächen, sofern es sich um Außenflächen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 handelt. Durch die Erweiterung bzw. Aufstockung des Gebäudes ergibt sich aufgrund von wenigen " Mehrfahrten" (AWO–Heim als Emissionsquelle) eine marginale Erhöhung von ca. 0,2 dB (A), ein Wert, der zu vernachlässigen ist.

Das Gutachten des Ingenieurbüros ITAB kann im Stadtplanungs– u. Bauordnungsamt eingesehen werden.

7. Kosten

Der Stadt Dortmund entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

Dortmund, 24.10.2011

N i c k i s c h