6

BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 15 DES BEBAUUNGSPLANES

15
- Kaiserstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur Änderung Nr. 15

des Bebauungsplanes 15

- Kaiserstraße -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung

3. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
3.2 Verkehrliche Erschließung
3.3 Ver- und Entsorgung

4. Umweltbelange
4.1 Altlasten
4.2 Lärmschutz
4.3 Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

6. Entschädigung

7. Städtebauliche Zahlenwerte

8. Kosten

Anlage
Schalltechnische Untersuchung

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt im Stadtbezirk Innenstadt-Ost den Bereich westlich der Lentstraße, nördlich der Kaiserstraße (in einer Tiefe von ca. 65 m) und der Westseite der Karl-Lücking-Straße.

1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 15. Änderung liegt in der östlichen Innenstadt an einer der Haupterschließungsstraßen, der Kaiserstraße. Er ist geprägt von einer fast geschlossenen Straßenrandbebauung. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den zur Kaiserstraße hin orientierten Bereich bislang eine "Fläche für den Gemeinbedarf - Jugendheim -" und für die dahinterliegende Fläche "Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -" fest. Die zur Zeit noch auf der Fläche für den Kinderspielplatz befindlichen vier Garagen werden vom bisherigen Grundstückseigentümer abgebrochen.

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung

Die Planung einer Jugendfreizeitstätte für den Lokalbereich "Ostpark" geht zurück auf den kommunalen Jugendhilfeplan aus dem Jahre 1979. Im jetzigen Änderungsbereich war damals ein Standort vorgesehen. In der Zwischenzeit erfolgten konzeptionelle Veränderungen. Aufgrund gemeinsamer Angebote der Kirchengemeinden und des Jugendamtes für Kinder und Jugendliche in diesem Stadtteil wird langfristig eine Abdekkung des Bedarfs erreicht. Zudem ist für den Bedarf an Jugendfreizeitstätten der Bau einer solchen im Bereich der Spreestraße vorgesehen. In dem für diesen Bereich seit dem 15.11.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan In O 207 wird diese Fläche gesichert. Aufgrund dieser Sachlage kann die bisherige Nutzungskonzeption an der Karl-Lücking-Straße zugunsten der Schaffung von Wohnraum aufgegeben werden, da im Stadtbezirk Innenstadt-Ost, wie auch in anderen Stadtbezirken von Dortmund, ein dringender Bedarf der Bevölkerung an Wohnbauflächen besteht. Dieser Sachverhalt wurde durch die von der Gutachtergruppe "empirica" dem Rat der Stadt vorgestellte Wohnungsmarktanalyse (Gutachten zur Wohnraumentwicklung von Mai 1991), wonach im Jahr 2000 ein Wohnungsfehlbedarf von ca. 25 000 Wohnungen erwartet wird, und den Verwaltungsbericht "Wohnungsmarkt Dortmund - Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 1994" aus 9/1995 nochmals belegt.

Mit der Änderung Nr. 15 des Bebauungsplanes 15 wird das Ziel verfolgt, den derzeit dringenden Wohnbedarf durch die Schaffung von ca. 24 Wohneinheiten (WE) zu mildern.

3. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Nutzungsstruktur der umgebenden Bebauung wird das zur Kaiserstraße hin orientierte Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Dabei soll der entstehende Baukörper einerseits die an der Kaiserstraße vorherrschende Straßenrandbebauung vervollständigen und andererseits durch eine Eckausbildung die Einmündung der Karl-Lücking-Straße kennzeichnen. Um zudem eine städtebauliche Anpassung an die angrenzende Bebauung Kaiserstraße 164 zu erhalten, wird als Zahl der Vollgeschosse zwingend IV festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und damit die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung der Geschoßfläche mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0 überschreitet die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzungen.

Die vorherrschende städtebauliche Situation einer 4-geschossigen Blockrandbebauung sowie einer Eckausbildung im Einmündungsbereich Karl-Lücking-Straße wird durch die Festsetzung einer zwingenden IV-Geschossigkeit in Verbindung mit einer Baugrenze gesichert. Der städtebauliche Gesamteindruck würde bei einer Unterschreitung der Geschosse das gesamte Erscheinungsbild in diesem Straßenabschnitt der Kaiserstraße in Frage stellen. Von daher bestehen in dem angesprochenen Planbereich besondere städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigen.

Als Ausgleich für die geplante verdichtete bauliche Situation kann der nördlich angrenzende öffentliche Kinderspielplatz betrachtet werden. Hier wird ein ca. 1 200 qm großer Freiraum öffentlich hergestellt, der die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichert. Darüber hinaus werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse durch Lärmschutzvorkehrungen (vgl. Pkt. 4.2 dieser Begründung) sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht und die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

Für den rückwärtigen Bereich des Änderungsgebietes wird die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 15 "Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz (Spielbereich B - ausgenommen Abenteuer- und Bolzplatz -)" übernommen. Nach Westen erfolgt teilweise eine Erweiterung dieser Fläche um 2,5 m (siehe auch Punkt 3.2).

3.2 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich liegt direkt an der Kaiserstraße, zwischen zwei Haltestellen der Straßenbahnlinien 408. Diese verkehrt im 5-Minuten-Takt, so daß in Richtung City bzw. Wambel alle 5 Minuten eine Straßenbahn verkehrt. Über die gleiche Straße ist auch der Individualverkehr angeschlossen.

Das geplante Gebäude selbst soll von der Kaiserstraße über die als Mischverkehrsfläche ausgebaute Karl-Lücking-Straße erschlossen werden. Der zukünftige Bauherr soll die nötigen Stellplätze unterirdisch oder in Teilen im Erdgeschoß errichten.

Die Karl-Lücking-Straße (vormals Blumenthalstraße) soll etwa bis zum Pfarrhaus plangemäß (14. Änderung des Bebauungsplanes 15) als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Entgegen der bisherigen Festsetzung, soll die Mischverkehrsfläche im Einmündungsbereich (bis zum Grundstück des Kindergartens) von 9 m auf 6,5 m Breite reduziert werden. Die Standardbreite von 5,5 m soll in diesem Bereich überschritten werden, weil hier von einem höheren Erschließungsverkehr ausgegangen werden muß. Darüber hinaus wird im Einmündungsbereich der Karl-Lücking-Straße östlich der geplanten Mischverkehrsfläche ein 3,0 m breiter Streifen als "Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist - Rettungsweg - nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB" festgesetzt. Die Festsetzung ist erforderlich, da bei der Höhe der vorhandenen und geplanten Bebauung die Feuerwehr in einem Notfall zum Aufstellen einer Drehleiter mindestens eine Flächenbreite von 8,50 m benötigt (einschließlich Abstandsfläche und Arbeitsraum). Der Untergrund dieser Fläche ist entsprechend den Erfordernissen der Feuerwehr auszubauen.

Ab dem Pfarrhausgrundstück ist eine 5,50 m breite Mischverkehrsfläche entbehrlich. Ausreichend ist hier eine Weiterführung als 3,0 m breite Mischverkehrsfläche, die in der Breite auch der vorhandenen Fortführung zur Wohnanlage "Am Bentenskamp" entspricht. Durch die Festsetzung dieser ÖWG-Fläche als Mischverkehrsfläche ist auch zukünftig die Erreichbarkeit der vorhandenen Garage am Pfarrhaus (Karl-Lücking-Straße 8) gewährleistet. Der entfallende Teil der ursprünglich festgesetzten Verkehrsfläche wird dem Grundstück des unmittelbar angrenzenden Kinderspielplatzes zugeschlagen.

Bei dem Ausbau der Mischverkehrsfläche ist darauf zu achten, daß zur Instandhaltung des noch zu bauenden Spielplatzes eine ausreichende Zufahrt gewährleistet ist.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches mit Gas, Wasser, elektrische Energie bzw. Abwasser- und Abfallbeseitigung soll durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt werden.
Das anfallende Abwasser kann in der Kläranlage Dortmund-Scharnhorst gereinigt werden.
Der im Änderungsbereich vorhandene private Abwasserkanal wird über die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Belastungsfläche (A) (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Melanchthon-Gemeinde) planungsrechtlich gesichert.

Versickerung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Da in der näheren und weiteren Umgebung kein ortsnahes Gewässer vorhanden ist, scheidet die Einleitung in ein solches aus.
Es kommt somit nur eine Versickerung des Niederschlagswassers in Betracht.

Für die nach den geplanten Festsetzungen des Änderungsplanes mögliche Bebauung werden von externen Büros Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken in Form von hydrogeologischen Gutachten durchgeführt.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers gem. § 51 a LWG sind grundsätzlich folgende Hinweise zu beachten:

- Aus Bereichen mit Bodenkontaminationen, die durch versickerndes Niederschlagswasser weiter verteilt werden könnten, ist die Ableitung des Niederschlagswassers mittels Nutzung oder Verbringung in unbedenkliche Versickerungsbereiche sicherzustellen.

- Die im Rahmen der geologischen/bodenkundlichen Untersuchungen für erforderlich angesehenen Sicherheitsauflagen sind zu beachten.

- Die Anlagen zu § 51 a LWG NW sind für ein Regenereignis r 15,1; n = 0,2 auszulegen.

- Die "Schachtversickerung" wird ausgeschlossen.

Konkrete Regelungen erfolgen im bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren. In den Änderungsplan ist deshalb nur ein allgemeiner Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser enthalten.

Das auf der geplanten Mischverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser soll in den dort vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden.

Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

4. Umweltbelange

4.1 Altlasten

In der Übersichtskarte M. 1 : 20 000 der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte/Altablagerungen (Stand: 09/96) sind für den Änderungsbereich keine, für die Umgebung hingegen Kennzeichnungen enthalten.

Im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplanes 15 wurden 1987 u.a. auch für den jetzigen Änderungsbereich Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Bodenproben sind als unbeeinträchtigt eingestuft worden, so daß gegen eine Wohnbebauung bzw. Nutzung des Geländes als Spielplatz und Freizeitanlage keine Bedenken bestehen.

4.2 Lärmschutz

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, Lärmprobleme innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen. Der Bereich der 15. Änderung ist im Hinblick auf den Lärmemittenten "Straßenverkehrslärm" zu betrachten. Die Lärmauswirkungen und die dazu getroffenen Regelungen sind der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

4.3 Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Anwendung des Vermeidungsgebotes sowie der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden (§ 8 a BNatSchG).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 15 setzt im Eckbereich Kaiserstraße/Karl-Lücking-Straße eine "Fläche für den Gemeinbedarf - Jugendheim -" und die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen fest; die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Durch die Änderung Nr. 15 erfolgen keine Veränderungen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ), so daß darüber hinaus kein Eingriff in Natur und Landschaft gegeben ist. Eine Erhöhung des jetzt schon möglichen Versiegelungsgrades erfolgt nicht.

5. 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 über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

6. Entschädigung

Durch die geplanten Festsetzungen werden keine Entschädigungsansprüche nach den §§ 40 ff. Baugesetzbuch ausgelöst.

7. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1 200 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 1 250 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 350 qm
Änderungsbereich insgesamt	ca. 2 800 qm
Mögliche WE	ca. 24

8. **Kosten**

Folgende Mehrkosten gegenüber der Ursprungsplanung wurden überschlägig ermittelt:

		Anteil der Stadt
Öffentliche Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)		
Ausbaukosten (Mehrkosten gegenüber rechtsverbindlicher 14. Änderung des B-Planes)	ca. 20 000,00 DM	
./. Erschließungsbeiträge (90 %)	ca. 18 000,00 DM	
Eigenanteil der Stadt	ca. 2 000,00 DM	2 000,00 DM
Ausbau Kinderspielplatz (Mehrkosten gegenüber rechtsverbindlicher 14. Änderung des B-Planes)	ca. 25 000,00 DM	25 000,00 DM
Kosten der Stadt		27 000,00 DM

Die Mehrkosten gegenüber der 14. Änderung des Bebauungsplanes 15 resultieren aus Preissteigerungen in den vergangenen 9 Jahren.

Dortmund, den 31. Jan. 1997

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Anlage

Schalltechnische Untersuchung

zur

Änderung Nr. 15 des Bebauungsplanes 15

- Kaiserstraße -

1. Vorbemerkung/Aufgabenstellung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich bzw. in dessen Umfeld sind verschiedene Lärmquellen betrachtet worden, von denen Lärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken können; es sind dies Lärmemissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr.
Deshalb wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmissionen) dieses Emittenten untersucht, da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bauleitplanes zu lösen.

2. Beurteilungsgrundlagen

Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung folgender Erlasse, Normen und Richtlinien erstellt:

1. Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.07.1982

2. DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau"
   - Berechnungsverfahren -"

3. Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau
   - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"

4. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm) vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968)

5. VDI 2714, Ausgabe Januar 1988, "Schallausbreitung im Freien"

6. VDI 2719, Ausgabe August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"

7. Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS '90 -, Ausgabe 1990

8. Richtlinie zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03 - Ausgabe 1990
9. 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -) vom 12.06.1990

10. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gemäß Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348)

Nach den Vorschriften der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind für allgemeine Wohngebiete (WA) folgende Orientierungswerte zu beachten:

55/45 bzw. 40 dB(A) tags/nachts.

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrundezulegen.

3. Verkehrslärm:

3.1 Straßen

Die Geräuschemissionen von Straßen werden durch den Emissionspegel (Lm, E = Mittelungspegel) für die Tag- und Nachtzeit in einem Abstand von 25 m vom nahen äußeren Fahrstreifen der nächstgelegenen Richtungsfahrbahn beschrieben. Dabei wurden berücksichtigt:

- das maßgeblich stündliche Verkehrsaufkommen (tags/nachts)
- der prozentuale Lkw-Anteil über 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht (tags/nachts)
- die zulässige Höchstgeschwindigkeit (50 km/h)
- die Straßenoberfläche
- evtl. Steigungen von mehr als 5 %
- Boden- und Meteorologiedämpfung.

Bezüglich der Verkehrslärmbelastung ist die Kaiserstraße zu betrachten.

Die Verkehrsbelastung für die Kaiserstraße liegt nach der Diagnose (Verkehrszählung 1992) bei einem durchschnittlich täglichen Verkehr (DTV) von ca. 30 500 Kfz/24 h, wobei der Lkw-Anteil tags 5 % und nachts 4 % beträgt.

Die Prognose für das Jahr 2000 geht von einer geringeren Belastung aus, so daß die höhere Belastungszahl der letzten Verkehrszählung zugrundegelegt wird.

Danach ergibt sich eine Schallbelastung (Emissionspegel) von

66,5/58,0 dB(A) tags/nachts.

Die festgesetzte (vordere) Baugrenze an der Kaiserstraße liegt aber näher am äußeren Fahrstreifen (ca. 10 m), so daß sich dort folgende Schallbelastung (Immissionspegel) ergibt:

72,5/64,0 dB(A) tags/nachts.

3.2 Schienenverkehr

Das zu untersuchende Plangebiet wird durch den Schienenverkehrslärm der auf der Kaiserstraße verkehrenden Stadtbahnlinie 408 belastet. Als Schallbelastung (Emissionspegel) wurde folgender Wert ermittelt:

48/43 dB(A) tags/nachts.

Eine energetische Addition des Straßen- und Schienenverkehrslärms hat im vorliegenden Fall nicht stattgefunden.

Der schalltechnischen Untersuchung liegen nur die Lärmwerte (Immissionswert) des KFZ-Verkehrs zugrunde, da der Schienenverkehr im Vergleich zum Straßenverkehr mehr als 15 dB(A) niedrigere Lärmwerte aufweist und somit bei der energetischen Lärmaddition nicht mehr zum Tragen kommt.

Abschließend ist festzustellen, daß die unter Punkt 2 genannten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehrslärm überschritten werden.

4. Zusammenfassende Schlußbetrachtung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall soll auf einer bislang mindergenutzten Fläche Wohnnutzung ermöglicht werden. Die geplanten Wohnungen sollen zur Deckung des im Stadtbezirk Innenstadt Ost vorhandenen Wohnbedarfs der Bevölkerung beitragen. Diesem Planungsziel wird Vorrang eingeräumt trotz Kenntnis der Tatsache, daß die unmittelbar an die geplante störempfindliche Nutzung "Wohnen" angrenzende Nutzung (Verkehr) als störend einzustufen ist.
Das vorgenannte Ziel erlaubt damit keine Planung, die eine Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen ermöglicht.
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 können ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

Bei Überschreiten der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Anordnung der Grundrisse, d. h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen Arbeits-, Aufenthalts- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin bzw. Baukörpergestaltung erreicht.

Die Herstellung von aktivem Schallschutz (Wall, Wand) ist aus funktionalen und gestalterischen Gründen nicht vertretbar.
Wenn die Herstellung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht möglich bzw. nicht vertretbar ist, verbleiben als einzige Maßnahme zum Schutz vor dem Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen. Durch passiven Lärmschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet.

In den Fällen, in denen einen angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrundezulegen. Das Fenster ist nämlich als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß das Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen ist, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind. Dazu gehören vor allem die nach der DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und

- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm.
  (In der Regel ist die Absorptionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche).

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z. B. Schallschutzfenster der Klasse III oder IV festgesetzt würden, obwohl die og. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.
Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, daß das Schalldämmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, daß der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d. h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.

Wie bereits erwähnt, kann - um ein Übermaß zu vermeiden - die letztendliche Feststellung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller erbracht werden.

Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348).

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung 3 aufgenommen:

3 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In dem mit Ziffer 3 gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Kaiserstraße für 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**
1.	**Schlafräume nachts**	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	**Wohnräume tagsüber**	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	**Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber**	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

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

Nach dem "Runderlaß des Nordrhein-Westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -" vom 24.09.1990

(MBl. NW S. 1348) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen".

Ein Ausbau der Kaiserstraße (Verbreiterung) ist in der Planung nicht vorgesehen. Es handelt sich also um eine situationsbedingte Vorbelastung. Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abstellenden Vorschriften der §§ 41 - 43 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 nicht zur Anwendung.

Der Entwurf der Änderung Nr. 15 des Bebauungsplanes 15 und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III S. 213 - 1) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622, BGBl. III 213 - 15) in der Zeit vom 20.05.1997 bis 03.06.1997 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 11.09.1997 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB der Änderung Nr. 15 des Bebauungsplanes beizufügen.

Dortmund, den 30.10.97

Abteilungsleiter