1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG Nr. 3 DES BEBAUUNGSPLANES

146

- Alte Straße -

1. AUSFERTIGUNG

Satzungsfassung



1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes 146
- Alte Straße -

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
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet
3.1.2 Mischgebiet
3.1.3 Gewerbegebiet

3.2 Eingrünung/Bepflanzung
3.3 Verkehrliche Erschließung
3.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr
3.3.2 Individualverkehr
3.3.3 Ruhender Verkehr
3.3.4 Wegeverbindung Frankfurter Straße/Alte Straße

3.4 Ver- und Entsorgung

4. Umweltbelange
4.1 Altlasten
4.2 Lärmschutz

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Entschädigungen

8. Städtebauliche Zahlenwerte

9. Kosten

Anlage : Schalltechn. Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 146

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 146 umfaßt im Stadtbezirk Innenstadt-Ost, Ortsteil D0-Körne, den Bereich zwischen Wormsstraße, Frankfurter Straße, der Dauerkleingartenanlage "Frohes Schaffen" und dem Gleiskörper der Dortmunder Eisenbahn GmbH (Güterverkehrsstrecke der Krupp-Hoesch-Werke Westfalenhütte - Phoenix).

1.2 Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 146 liegt am Rande der östlichen Innenstadt in Dortmund-Körne. Eingefaßt wird dieser Bereich durch die Dauerkleingartenanlage (DKGA) "Frohes Schaffen" im Norden, die Güterverkehrsstrecke der Dortmunder Eisenbahn GmbH im Osten sowie im Süden und Westen durch bestehende Wohnbebauung. Diese ist dreigeschossig und stammt überwiegend aus den 50er Jahren.

Unmittelbar an der östlichen Straßenseite der Alte Straße (Haus Nr. 39 und 41) befinden sich im Änderungsbereich zwei Elektrogroßhandlungen, die der Versorgung von Elektro-Handwerksbetrieben dienen. Im rückwärtigen Bereich, zur Trasse der Dortmunder Eisenbahn GmbH hin, befindet sich eine Firma, die Baugeräte verleiht.

Die Häuser Alte Straße 35 und 37 werden gemischt genutzt. Im Erdgeschoß befinden sich kleinere Handwerksbetriebe und in den Obergeschossen Wohnungen. Hinterliegend zur Eisenbahn hin existiert zudem ein Sportstudio.

Der ehemals zwischen der Frankfurter Straße und der Alte Straße ansässige Gewerbebetrieb (Druckerei) ist zwischenzeitlich verlagert, die Betriebsgebäude sind abgerissen worden.

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung

Von dem ehemals im Änderungsbereich zwischen der Frankfurter Straße und der Alte Straße ansässigen Gewerbebetrieb (Druckerei) gingen Störungen auf die angrenzende Wohnnutzung aus, die immer wieder zu Klagen der Anwohner geführt haben. Nachdem die Firma diesen Betriebsstandort aufgegeben hat, besteht nun für das frühere Betriebsgrundstück die Möglichkeit, das Planungsrecht dahingehend zu ändern, daß sich hier eine mit der Umgebung verträglichere Nutzung etabliert.

Im Ortsteil Körne liegt, wie im gesamten Dortmunder Stadtgebiet, ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vor. Dieser Sachverhalt wurde durch die von der Gutachtergruppe "empirica" dem Rat der Stadt vorgestellte Wohnungsmarktanalyse (Gutachten zur Wohnraumentwicklung von Mai

1991), wonach im Jahre 2000 ein Wohnungsfehlbedarf von ca. 25 000 Wohnungen erwartet wird, deutlich belegt. Um dem derzeitigen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen, ist es vorrangiges Ziel, im Änderungsbereich zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Vorgesehen ist dabei die Realisierung von ca. 150 Wohneinheiten (WE) im Mietwohnungsbau.

Gleichzeitig sollen zur Schaffung von Planungssicherheit östlich der Alte Straße die vorhandenen Nutzungen entsprechend dem Bestand (Misch- und gewerbliche Nutzungen) festgesetzt werden.

3. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die Nutzungsstruktur des umgebenden Wohnquartiers wird das Baugebiet zwischen der Frankfurter Straße und der Alte Straße als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO voll ausgenutzt (GRZ 0,4, GFZ 1,2). Ebenfalls in Anlehnung an die umgebende Bebauung ist als Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse eine maximal III-geschossige Bebauung vorgesehen. Die an der Wormsstraße vorhandenen Gebäude sollen soweit wie möglich zu einem Baublock ergänzt werden. Dabei wird angestrebt, daß zu der relativ stark befahrenen Alte Straße eine geschlossene Struktur mit einem lärmgeschützten Innenhof entsteht. Damit dieser Bereich trotzdem offen und begehbar bleibt, ist an der Frankfurter Straße zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung eine Öffnung des Blockes festgesetzt.

Zwischen dieser geplanten Bebauung und der DKGA "Frohes Schaffen" soll ebenfalls eine möglichst geschlossene Bebauung entstehen. Um dies sicherstellen zu können, wird für das gesamte Baugebiet eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Damit die gewünschten Innenhöfe, vor Lärm geschützt, entstehen können, werden die erforderlichen Gemeinschaftsstellplatzanlagen den jeweiligen Baublöcken vorgelagert. Die geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sollen so ausgebildet werden, daß sie nicht für Schleichverkehre genutzt werden können, z. B. durch trennende Pflanzbeete.

Die weitgehend geschlossenen Innenbereiche sollen begrünt und in Teilen für Kinderspielplätze im Sinne des § 9 BauO NW - nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen - genutzt werden.

3.1.2 Mischgebiet

Östlich der Alte Straße setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan 146 im Bereich der 3. Änderung "Industriegebiet" (GI) fest. Eine industrielle Nutzung hat sich hier jedoch nicht etabliert.

Die Häuser Alte Straße 35 und 37 werden heute einerseits mit Wohnungen und andererseits von Handwerksbetrieben genutzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser vorhandenen Nutzungen werden diese Grundstücke nunmehr als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird bei einer maximal III-geschossigen Bebauung entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt. Die Baugrenzen sind dabei so festgelegt worden, daß eine Erweiterung der heute vorhandenen Baukörper noch möglich ist.

3.1.3 Gewerbegebiet

Der jetzt mit der 3. Änderung als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzte Bereich war bislang ebenfalls als "Industriegebiet" (GI) festgesetzt. Eine entsprechende Nutzung hat sich jedoch seit über 25 Jahren auch hier nicht etablieren können. Demzufolge sollen die hier befindlichen Gewerbebetriebe durch die entsprechende Nutzungsfestsetzung "Gewerbegebiet" (GE) planungsrechtlich gesichert werden.

Zulässig sind alle Arten von Gewerbe im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen.

Um eine unterschiedliche Ausnutzung der Gewerbegebiete zu erreichen, wurden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß die direkt an die Alte Straße grenzenden Gebäude eine der umgebenden Bebauung entsprechende Höhe erhalten.

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 2. dieser Begründung ausgeführten städtebaulichen Zielvorstellungen (Schaffung von Wohnraum und Planungssicherheit) wurden die in der Änderung festgesetzten Gewerbegebiete entsprechend der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 (SMBl. NW 283) gegliedert (siehe textliche Festsetzung ◇7◇).

Mit Blick auf die den Gewerbegebieten am nächsten liegenden Wohnnutzungen an der Alte Straße wurde auf der Grundlage der derzeit gültigen o.g. Abstandsliste eine Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend des zulässigen Emissionsgrades vorgenommen.

Für die festgesetzten Gewerbegebiete sind danach Betriebe der Abstandsklassen I - VII des vorgenannten Erlasses generell nicht zulässig.

In Anwendung des § 31 Abs. 1 BauGB - Ausnahmen und Befreiungen - können aber ausnahmsweise die unter den lfd. Nrn. 179 - 196 der Abstandsklasse VII aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Eine Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehenden Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden. Nach Punkt 2.2 des o.g. Runderlasses - Grundlage der Abstandsliste - ist davon auszugehen, daß erhebliche Nachteile bzw. Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlagen für die angrenzende Wohnbebauung nicht entstehen, wenn die Anlagen dem Stand der Technik entsprechen.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden mit der textlichen Festsetzung ◇7◇ generell ausgeschlossen, da es sich bei diesem Standort in keiner Weise um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, in denen Vergnügungsstätten sinnvollerweise untergebracht werden sollen und können.

3.2 Eingrünung/Bepflanzung

Der Bebauungsplan 146 umfaßt einen dicht bebauten Teil der östlichen Innenstadt. Direkt nördlich an das geplante allgemeine Wohngebiet angrenzend befindet sich die DKGA "Frohes Schaffen", die der Naherholung dient. Um eine wohnungsnahe Freiraumqualität zu erhalten, sollen die Blockinnenbereiche möglichst nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Die nach der BauO NW und Dortmunder Spielplatzssatzung notwendigen Spielflächen sollen ebenfalls in diesem Bereich entstehen.

Zur ökologischen Aufwertung des Freiraums, in Verbindung mit gestalterischen Gründen, sollen auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen zwischen der DKGA "Frohes Schaffen" und dem geplanten nördlichen Baublock sowie zwischen dem geplanten nördlichen und südlichen Baublock Bepflanzungen vorgenommen werden.

Die mit der Ziffer ◇4◇ gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, daß alle 5 Stellplätze eine Pflanzfläche (Baumscheibe) angelegt wird.

Die Bepflanzung der Flächen hat durch je einen standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbaum zu erfolgen. Die Anordnung der anzupflanzenden Laubbäume soll Gewähr dafür bieten, daß Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf den Grundstücksflächen selbst schon teilweise gebunden werden. Die anzupflanzenden Bäume bilden ein "grünes Dach" über der Stellplatzanlage und tragen positiv zur Gestaltung des Ortsbildes bei. Es werden heimische Baumarten gefordert, da sie zahlreichen Lebewesen als Lebensgrundlage dienen.

Eine Mindestgröße wird festgesetzt, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzung selbst sicherzustellen. Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheiben erfolgt, um Austrocknungen und damit verbundenen Bodenerosionen vorzubeugen.

Die geplante Gemeinschaftsstellplatzanlage entlang der westlichen Straßenseite der Alte Straße wird überwiegend auf aufgeschüttetem, verdichteten Grund (Verwendung von unbelastetem Abbruchmaterial der ehemaligen Hallen) errichtet. Um dennoch diese Gemeinschaftsstellplatzanlage ebenfalls mit Pflanzflächen gliedern und mit Bäumen begrünen zu können, wird für diese Fläche eine Bepflanzung mit kleinkronigen, flachwurzelnden, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung ◇5◇).

Diese Gemeinschaftsstellplatzanlage ist gegenüber der Alte Straße zwar abgesenkt, jedoch auf gleichem Niveau der angrenzenden Erdgeschosse. Damit eine Milderung und Bindung der durch den Kfz-Verkehr entstehenden Staub- und Abgasemissionen bei rückwärts einparkenden Kfz erfolgen kann, sieht die Bebauungsplan-Änderung Hecken aus heimischen Gehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m vor (siehe textliche Festsetzung ◇6◇). Damit das Sichtfeld nicht beeinträchtigt und Angsträume vermieden werden, sind die Hecken nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Die heute entlang der geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Alte Straße vorhandenen Kiefern sollen gefällt werden. Als Ersatz für die z. T. viel zu dicht gepflanzten alten Bäume wird entlang der geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlage ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, auf dem alle 10 m heimische Bäume (siehe textliche Festsetzung ◇3◇) zu pflanzen und zu erhalten sind. Diese Bäume sollen den öffentlichen Straßenraum begrenzen.

Die nach dem Landschaftsgesetz NW in der Fassung der Änderung vom 19.06.1994 grundsätzliche Regel, daß bauliche Anlagen als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sind, findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, da die bisher gewerblich genutzte Fläche ohnehin dem Naturhaushalt entzogen war.

3.3 Verkehrliche Erschließung

3.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Südlich des Änderungsbereiches verläuft in unmittelbarer Nähe der Körner Hellweg. Dort verkehren die Straßenbahnlinien 403/408 im 10-Minuten-Takt in die City bzw. nach D0-Wickede. Über die so gut erreichbaren Knotenpunkte "Kampstraße" und "Hauptbahnhof" sind alle Stadtteile bzw. mit der Deutschen Bahn AG überregionale Ziele erreichbar.

3.3.2 Individualverkehr

Durch den direkten Anschluß der "Alte Straße" an die Hannöversche Straße ist für den Änderungsbereich das überörtliche Straßenverkehrsnetz (Bundesstraße B 236 n/Bundesstraße 1/Bundesautobahn 2) gut erreichbar.

Die innere Erschließung des Änderungsbereichs wird durch die umgebenden vorhandenen öffentlichen Straßen gewährleistet.

3.3.3 Ruhender Verkehr

Die durch die Blockbebauung umschlossenen Innenhöfe sollen den Bewohnern ruhige Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität bieten und möglichst von störenden Einflüssen des Pkw-Verkehrs freigehalten werden. Aus diesem Grunde sollen die für das geplante WA-Gebiet notwendigen Stellplätze auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen außerhalb der Blockbebauung untergebracht werden. Geplant sind die Gemeinschaftsstellplatzanlagen zwischen der DKGA "Frohes Schaffen" und dem nördlichen Baublock, entlang der westlichen Straßenseite der Alte Straße sowie zwischen dem geplanten nördlichen und südlichen Baublock an der Frankfurter Straße. Eine anderweitige Errichtung von Stellplätzen und Garagen wird mit der textlichen Festsetzung ◇1◇ ausgeschlossen.

Wegen der guten Anbindung des Änderungsbereichs an den öffentlichen Personennahverkehr (vgl. Pkt. 3.3.1) ist das Volumen der Gemeinschaftsstellplatzanlagen so konzipiert, daß im Baugenehmigungsverfahren pro Wohneinheit 1 Stellplatz vorgesehen werden soll.

3.3.4 Wegeverbindung Frankfurter Straße/Alte Straße

In den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 146 ist an der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches zwischen Frankfurter Straße und Alte Straße eine Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Diese ist bisher nicht plangemäß ausgebaut. In der Örtlichkeit ist lediglich ein ca. 1,0 m breiter Fußweg vorhanden.
Der bislang zwischen Frankfurter Straße und Alte Straße vorhandene Gewerbebetrieb bildete bisher eine Barriere und machte somit diese Fußwegeverbindung nötig. Durch die aktuelle Planung besteht nunmehr die Möglichkeit, eine Fußwegeverbindung ca. 10 m weiter südlich über die geplante Gemeinschaftsstellplatzanlage zu führen und über ein entsprechendes Gehrecht für die Allgemeinheit (A) zu sichern.
Für die Beurteilung, ob die Notwendigkeit besteht, an dieser Stelle eine Radwegeverbindung auszubauen, wurde der gültige Radverkehrsplan von 1992 zugrundegelegt, der keinen Ausbau vorsieht. Nach eingehender Betrachtung der aktuellen Verkehrssituation sind auch keine Radverkehre zu erwarten, die auf den Ausbau angewiesen sind. Eine Ausweitung des Gehrechtes auf ein zusätzliches Fahrrecht für Radfahrer über die Gemeinschaftsstellplatzanlage wird aus diesem Grunde nicht vorgenommen.

Die Fläche des bislang vorhandenen provisorisch ausgebauten Weges soll dem südlich angrenzenden Grundstück zugeordnet werden.
Durch den nicht mehr nötigen Ausbau sind Einsparungen von ca. 30 000,00 DM möglich. Hinzu kommen noch die Einnahmen aus dem Verkauf der heutigen Wegefläche.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Für die unmittelbare Versorgung der angrenzenden Haushalte wird zudem östlich der Frankfurter Straße innerhalb der geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlage zwischen den Baublöcken eine Versorgungsfläche (Kleinstation der DEW) festgesetzt. Um den Betrieb dieser Station sicherzustellen, wird zugunsten der DEW von der Frankfurter Straße bis zur Station das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (B) und von der Station zur Alte Straße das Leitungsrecht (C) festgesetzt.

Die Entsorgung im Änderungsbereich wird durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

Die gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NRW grundsätzlich anzuwendende Regel, daß das Niederschlagswasser von baulichen Anlagen, die nach dem 01.01.1996 errichtet werden, auf eigenem Grundstück zu versickern ist, findet hier keine Anwendung, da die in Rede stehenden Grundstücke schon bebaut bzw. schon versiegelt waren.

4. Umweltbelange

4.1 Altlasten

Die Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 1993) enthält für den Änderungsbereich östlich der Alte Straße Kennzeichnungen (Abgrabung/ Verfüllung, Ablagerung/Schüttung, Altstandort/Industrie, Hausmüll).

Im Bereich der als Mischgebiet vorgesehenen Flächen Alte Straße 35 und 37 sind vom Umweltamt der Stadt Dortmund Untersuchungen zur Untergrundsituation durchgeführt worden. Es wurden aufgefüllte Böden mit geringen Schlackeeinschlüssen festgestellt. Die Analysen der Bodenproben ergaben jedoch unauffällige Ergebnisse. Bei derzeitiger Nutzung besteht in dem genannten Bereich aufgrund der Untergrundsituation keine akute Gefährdung.

Im Bereich der vorgesehenen Gewerbeflächen liegen aus Bauantragsverfahren teilweise Gutachten vor, die dem Umweltamt eine Bewertung der Fläche ermöglichten. Es sind vollflächig Aufschüttungen aus Bauschutt und Schlacken bis 2,30 m Tiefe vorgefunden worden. Die Analysen der Boden-

proben ergaben deutliche Belastungen mit Schwermetallen und teilweise starke bis sehr starke Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen.

Aus Vorsorgegesichtspunkten ist bei zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich des GE-Gebietes eine Versiegelung oder Abdeckung nicht überbauter Freiflächen mit 30 cm sauberen Bodens zu fordern.

Das GE-Gebiet wird daher im Änderungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und mit einem den v.g. Aussagen entsprechenden Hinweis versehen.

Obwohl für den Bereich westlich der Alte Straße - geplantes WA-Gebiet - keine Kennzeichnungen in der o.g. Übersichtskarte enthalten sind, wurden durch das Umweltamt der Stadt Dortmund aus Vorsorgegründen Bodenuntersuchungen (zuerst auf den Freiflächen des ehemaligen Druckereigeländes, anschließend auf den freigelegten Flächen nach Abbruch der Betriebshallen) durchgeführt.

Im Bereich der Freiflächen wurden dabei überwiegend unauffällige Schadstoffgehalte im Bereich der Grundbelastung gemessen, wie sie in innerstädtischen Bereichen als normal anzusehen sind. Im Bereich der Druckereihallen sind partiell Betonböden und Fundamente z. T. sehr stark mit Mineralölen und chlorierten Kohlenwasserstoffen kontaminiert gewesen. Ein Eindringen in den Untergrund hat jedoch nur oberflächennah (0,0 bis 0,1 m) stattgefunden. Im Bereich eines Ölabscheiders ist es zu einer starken Verunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen gekommen. Sämtliche verunreinigten Boden- und Abbruchmassen sind nunmehr vollständig beseitigt, das Gelände ist im Bereich der Auskofferung mit vorhandenem unbelasteten Recycling-Material aufgefüllt worden.

Das Grundstück kann nach vorliegenden Erkenntnissen heute als unbelastet angesehen werden. Gegen die vorgesehene Bebauung zu Wohnzwecken bestehen hinsichtlich der Altlasten keine Bedenken.

4.2 Lärmschutz

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, Lärmprobleme innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen.

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 146 ist im Hinblick auf die Lärmemittenten Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Schienenverkehrslärm zu betrachten. Die Lärmauswirkungen und die dazu getroffenen Regelungen sind der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

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. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die im Änderungsbereich für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke westlich der Alte Straße stehen im Eigentum der Stadt Dortmund, die Grundstücke östlich der Alte Straße befinden sich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen (Grenzregelung, Umlegung, Enteignung) werden durch die geplanten Festsetzungen nicht ausgelöst.

7. **Entschädigungen**

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

8. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,8	ha
Gewerbegebiet	ca.	1,6	ha
Mischgebiet	ca.	0,2	ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,2	ha
Versorgungsfläche	ca.	0,003	ha
Änderungsbereich gesamt	ca.	3,8	ha

9. **Kosten**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 146 entstehen der Stadt Dortmund keine Kosten.

Die Anlage "Schalltechn. Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 146 -Alte Straße -" ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, 23.06.1995

Wilde
Städt. Baudirektor

Anlage

Schalltechnische Untersuchung

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes 146

- Alte Straße -

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Bezüglich der Lärmbelastungen sind für den Änderungsbereich als Lärmemittenten die Alte Straße, Wormstraße, Frankfurter Straße bzw. die angrenzenden Gewerbebetriebe und die Güterverkehrsstrecke der Dortmunder Eisenbahn GmbH zu betrachten.

Deshalb wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmissionen) dieser Emittenten untersucht, da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bauleitplanes zu lösen.

Bei dieser Untersuchung wurden folgende Erlasse, Normen und Richtlinien berücksichtigt:

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 zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03 - Ausgabe 1990

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

Nach den Richtlinien der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind folgende Orientierungswerte zu beachten:

für WA-Gebiete

55 dB (A) tags
45 dB (A) nachts (bei Verkehrslärm / 40 dB (A) bei Gewerbelärm)

für MI-Gebiete

60 dB (A) tags
50 dB (A) nachts (bei Verkehrslärm / 45 dB (A) bei Gewerbelärm)

für GE-Gebiete

65 dB (A) tags
55 dB (A) nachts (bei Verkehrslärm / 50 dB (A) bei Gewerbelärm)

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

Straßenverkehrslärm

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

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

Bezüglich der Verkehrsbelastung ist ausschließlich die Alte Straße zu betrachten.

Bei der Frankfurter- und der Wormstraße handelt es sich um Anliegerstraßen, deren Lärmauswirkungen nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Verkehrsbelastung für die Alte Straße liegt nach der Diagnose (Verkehrszählung 1985) - bezogen auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) - bei einer Verkehrsmenge von ca. 4.400 Kfz/24 h, wobei der Lkw-Anteil 4 % tags und nachts beträgt. Die Prognose für das Jahr 2000 liegt bei einer Verkehrsmenge von ca. 5.000 Kfz/24 h, wobei der Lkw-Anteil tags und nachts 7 % beträgt.
Bei der Prognose ist die geplante Umladestation der EDG an der Alten Straße bereits berücksichtigt.

Da die Prognosewerte die Diagnosewerte von 1985 überschreiten, werden sie für die schalltechnische Beurteilung zugrundegelegt.

Zur genaueren Beurteilung wurde für die Alte Straße der Mittelungspegel berechnet und entsprechend auf 7 Punkte des Änderungsbereiches (vgl. anhängenden Plan 1) übertragen. Daraus resultieren folgende Werte:

Tabelle 1

	Tag dB (A)	Nacht dB (A)
Punkt 1	63,0	55,5
Punkt 2	64,0	56,5
Punkt 3	53,0	45,0
Punkt 4	52,0	44,5
Punkt 5	54,0	46,5
Punkt 6	65,0	57,5
Punkt 7	63,0	55,5

Gewerbelärm

Bei der Beurteilung der Gewerbelärmsituation sind zwei Gesichtspunkte zu betrachten. Einerseits den Status quo, andererseits die Lärmsituation im Rahmen der zukünftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten.

Zur genauen Ermittlung der vorhandenen Lärmsituation wurden am 09. Juni 1993 zwischen 14.00 Uhr und 16.00 Uhr vom Umweltamt Schallimmissionsmessungen entlang der Alte Straße durchgeführt. Die Meßpunkte lagen jeweils in 3 m Entfernung vom westlichen Straßenrand. Da sich der Betrieb den angrenzenden Firmen (Elektrogroßhandel, Kundendienst) auf die Zeit tagsüber beschränkt, wurde auf Nachtmessungen verzichtet.
Durch die Messungen stellte sich heraus, daß der durch das Gewerbe hervorgerufene Lärm mit max. 48 dB (A), deutlich unter dem Orientierungswert von 55 dB (A) (WA tagsüber) gemäß DIN 18005 liegt.

Um auch zukünftig eine möglicherweise höhere Lärmbelastung planungsrechtlich auszuschließen, erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der zulässigen Betriebe und Anlagen auf der Grundlage der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 (vgl. Punkt 3.1.3 der Begründung).

Schienenverkehrslärm

Entlang der östlichen Planbereichsgrenze verläuft die Trasse einer Güterzugstrecke der Dortmunder Eisenbahn.

Die in nachstehender Tabelle aufgeführten Verkehrsdaten der jeweiligen Strecken sind Angaben der Dortmunder Eisenbahn GmbH:

1. Anzahl der Züge 50 tags; 20 nachts
2. Die maximale Geschwindigkeit 30 km/h
3. Zuglänge im Schnitt 250 m
4. Scheibenbremsanteil 0 %.

Emissionspegel für die Tag- und Nachtzeit

Lm E/T = 51 dB(A) tags
Lm E/N = 50 dB(A) nachts

Demnach wird der nach DIN 18005 vorgegebene Nachtrichtwert von 45 dB(A) überschritten.

Zwar befürworten die z. Z. vorliegenden wissenschaftlichen Untersuchungen einen sog. Schienenbonus um 5 dB(A), da der Schienenverkehrslärm im Vergleich zum Straßenverkehrslärm als weniger lästig empfunden wird, so daß sich danach Emissionswerte von

Lm E/T = 51 dB(A) - 5 dB(A) = 46 dB(A)

Lm E/N = 50 dB(A) - 5 dB(A) = 45 dB(A)

und damit die Einhaltung der Richtwerte ergeben würden. Um mögliche Unsicherheiten auszuschließen, wird der Schienenverkehrslärm prophylaktisch in der textlichen Festsetzung ⟨2⟩ mitberücksichtigt.

Abschließend ist festzustellen, daß die genannten Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehrslärm zum Teil überschritten werden.

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 sowie auf sonstige schutzbedürfte Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall soll auf einer ehemals gewerblich genutzten 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, da die schon unter dem Niveau der Alte Straße liegende Wohnbebauung zusätzlich verschattet würde. Zudem wäre in dieser innerstädtischen Lage eine Schallschutzwand nicht sinnvoll und finanziell 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 die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, 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 ◇2◇ aufgenommen:

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

◇2◇ In den mit Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Alte Straße bzw. der Belastung durch den Schienenverkehr der Dortmunder Eisenbahn GmbH für die 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:

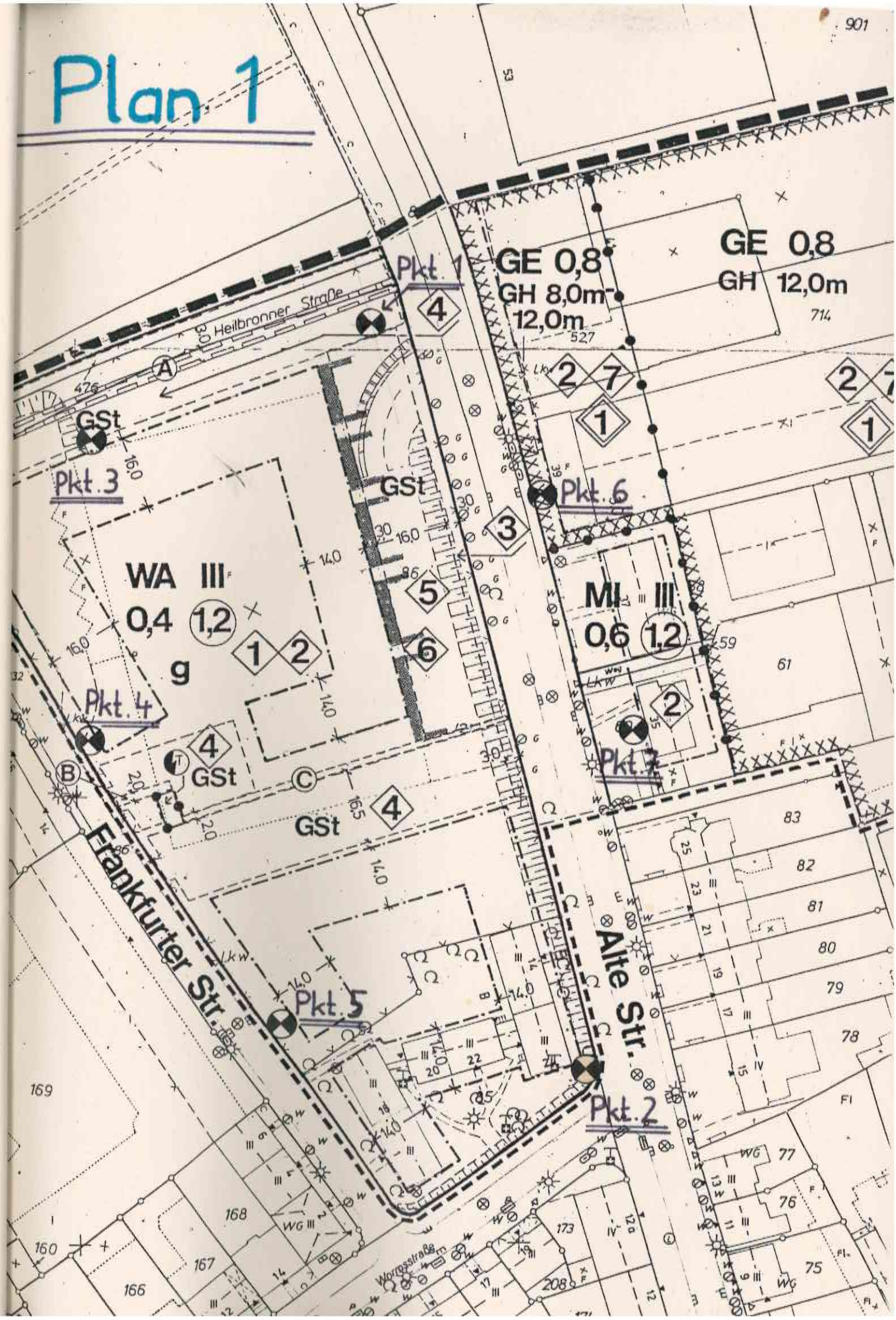
Raumart		Mittelungspegel
1.	**Schlafräume nachts**	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	**Wohnräume tagsüber**	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen 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 können, sind schallschützende Außenbauteile wie z. B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 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".

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Bei Neubauten und Modernisierungen wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen bereits der Einbau von Fenstern dieser Art gefordert.

Ein Ausbau der Alte Straße (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.


Plan 1
Heilbronner Straße
Pkt. 1
GE 0,8
GH 8,0m
12,0m
GE 0,8
GH 12,0m
Pkt. 3
GSt
WA III
0,4 1,2
g
Pkt. 6
MI III
0,6 1,2
Pkt. 4
GSt
Pkt. 7
Pkt. 5
Pkt. 2
Frankfurter Str.
Alte Str.
Wormsstraße

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 14.09.1995 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213-1) der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes 146 - Alte Straße - beizufügen.

Dortmund, den 6.10.95

Abteilungsleiter