1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Ap 126 - Emscherdelle -

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt das Wohngebiet südlich des Sölder Kirchweges im Bereich der Straßen Emscherdelle, Schultenhude, Goeckmershof und Sichterweg einschließlich des östlichen Teiles der Schulsportanlage nördlich der Begonienstraße sowie des Bereiches zwischen der Emscher und der Schulsportanlage in Dortmund-Sölde.

2. Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Änderung

2.1 Verlängerung von öffentlichen Fußwegen

Der öffentliche Fußweg im Bereich der Häuser Emscherdelle 41 - 47 soll um ca. 3 m bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der bebauten Besitzung Emscherdelle 47 ausgedehnt werden.

Ebenso ist beabsichtigt, den Fußweg im Bereich der Häuser Goeckmershof 3 - 9 um ca. 2 m bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Goeckmershof 9 zu erweitern. Ferner ist vorgesehen, den Fußweg im Bereich der Häuser Sichterweg 9 bis 17 um ca. 2 m bis zur südlichen Grundstücksgrenze der bebauten Besitzung Sichterweg 19 zu erweitern.

Die angesprochenen Fußwege sind seinerzeit im Zuge der Realisierung der Reihenhausbebauung in größerem Umfange nach Norden ausgebaut worden, als es der Bebauungsplan vorsah. Der Grund hierfür lag in einer besseren Erschließung der einzelnen Grundstücke. Nunmehr soll der Bebauungsplan entsprechend dem vorhandenen Ausbau geändert werden.

2.2 Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen in "Reines Wohngebiet" bei gleichzeitiger Festsetzung von Belastungen mit einem Geh- und Leitungsrecht, Änderung einer öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - in "Reines Wohngebiet", Verlegung von Baugrenzen, Belastung einer Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Verlegung einer mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche

Der Bebauungsplan Ap 126 setzt östlich der Grundstücke Schultehude 2 bis 8 und nördlich der Grundstücke Emscherdelle 1 bis 5 öffentliche Verkehrsfläche fest, die nunmehr in "Reines Wohngebiet" geändert werden sollen.

Gleichzeitig sollen diese Flächen eine zusätzliche Festsetzung erhalten, die den jeweiligen benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten das Recht einräumt, die Flächen mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten. Ferner sollen die vorgenannten Flächen zugunsten der Dortmunder Stadtwerke AG mit einem Leitungsrecht belastet werden. Ebenso soll die öffentliche Verkehrsfläche westlich bzw. südlich des Grundstückes Emscherdelle 32 von der Südwestecke des Hauses Emscherdelle 32 ausgehend in südlicher bzw. in östlicher Richtung auf einer Länge von etwa 35 m in "Reines Wohngebiet" geändert werden.

...

Im Zuge der Veräußerung der an den angesprochenen Verkehrsflächen liegenden Wohnhäuser hat die Bauträgergesellschaft auch gleichzeitig die von ihr im Rahmen eines mit der Stadt Dortmund geschlossenen Erschließungsvertrages ausgebauten Verkehrsflächen anteilig an die Erwerber der Wohnhäuser verkauft. Da es sich ausschließlich um Verkehrsflächen handelt, die nur der Zuwegung zu den angrenzenden Wohngebäuden dienen, besteht kein Erfordernis, diese Verkehrsflächen dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Insoweit kann die Benutzung der angesprochenen Flächen auf den Kreis der Anlieger beschränkt bleiben und eine entsprechende Änderung in "Reines Wohngebiet" vorgenommen werden. Die Änderung ist aus stadtwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen, da nach ihrer Durchführung der Stadt hierdurch laufende Kosten erspart werden.

Im Bereich des Grundstückes Emscherdelle 32 kann die öffentliche Verkehrsfläche ebenfalls in "Reines Wohngebiet" geändert werden, da diese ursprünglich als Zuwegung zu dem südlich gelegenen Sportplatz vorgesehene Verkehrsfläche nicht mehr für diesen Zweck benötigt wird. Vielmehr ist der Zugang zu diesem Sportplatz von den Straßen Sichterweg und Sölder Bruch her sichergestellt. Im Zuge der Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche westlich des Grundstückes Emscherdelle 32 in "Reines Wohngebiet" ist jedoch gleichzeitig auch eine zusätzliche Festsetzung vorzunehmen, um für die Stadt Dortmund das Recht zur dauernden Unterhaltung des hier befindlichen Entwässerungskanals sicherzustellen. Ferner ist in diesem Zusammenhang erforderlich, die bisher in dem Bebauungsplan Ap 126 in südlicher Verlängerung der Straße Emscherdelle verlaufende und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund zu belastende Fläche um ca. 25 m nach Osten zu verlegen, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem tatsächlichen Kanalausbau anzupassen. Der Kanal ist seinerzeit nicht in die ursprünglich dafür vorgesehene Trasse gelegt worden, um eine Zerschneidung der Fläche für den Sportplatz zu vermeiden.

Die Verkehrsfläche der Straße Emscherdelle ist nördlich des Grundstückes Emscherdelle 33 in geringerem Umfang ausgebaut worden, als es der Bebauungsplan vorsieht. Der Eigentümer des Grundstückes Emscherdelle 33 hat die verbliebene Fläche in seinen Vorgarten einbezogen. Nunmehr soll der Bebauungsplan entsprechend dem tatsächlichen Ausbau geändert werden.

Der Bebauungsplan Ap 126 setzt im Bereich westlich des Grundstückes Emscherdelle 39 eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - fest. Ein Erfordernis für diesen Kinderspielplatz besteht nicht mehr, nachdem ersatzweise im Bebauungsplan Ap 140 südlich des Sichterweges ein Kinderspielplatz der Kategorien B und C vorgesehen ist.

Es ist daher beabsichtigt, diese öffentliche Grünfläche zu ändern und als ein "Reines Wohngebiet" festzusetzen. Gleichzeitig sollen die Baugrenzen um ca. 15 - 18 m nach Westen erweitert werden, um das Grundstück zur Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung einer baulichen Nutzung zuzuführen. Zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung des Grundstückes westlich der Besitzung Emscherdelle 39 ist vorgesehen, in westlicher Fortführung der Verkehrsfläche der Straße Emscherdelle eine ca. 3 m breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers bzw. Erbbauberechtigten dieses Grundstückes zu belastenden Fläche festzusetzen.

...

2.3 Änderung einer Fläche für die Beseitigung von Abwasser in eine "Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen"

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 126 ist nördlich der Emscher eine Fläche für die Beseitigung von Abwasser zugunsten der Emschergenossenschaft festgesetzt worden, um die dauernde Unterhaltung der Emscher sicherzustellen. Nach heutiger Rechtsprechung kommt einer solchen Festsetzung jedoch eine andere Bedeutung zu. Ferner ist zwischenzeitlich ein Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Emscher im Bereich von Dortmund-Sölde abgeschlossen worden. Die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der Emscher festgestellte Fläche kann nunmehr entsprechend § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches nachrichtlich in den Bebauungsplan als "Fläche für die Regelung des Wasserabflusses" übernommen werden.

3. Kosten für Maßnahmen im Änderungsbereich

Kosten entstehen der Stadt durch die beabsichtigten Änderungen nicht. Die vorgesehenen Änderungen hinsichtlich der Erweiterung der Fußwege Goeckmershof 1 - 11, Emscherdelle 41 - 49 und Sichterweg 19 sind deshalb nicht mit Kosten verbunden, da der Plan lediglich die tatsächlichen Gegebenheiten nachvollzieht. Die Wohnwege östlich der Grundstücke Schultenhude 2 - 8 und nördlich der Grundstücke Emscherdelle 1 - 7 befinden sich bereits im Eigentum der Anlieger.

Es ist vielmehr mit der Erzielung von Einnahmen zu rechnen, da das ursprünglich für einen Spielplatz vorgesehene Grundstück westlich der Besitzung Emscherdelle 39 in Wohnbaufläche geändert wird und zum gegebenen Zeitpunkt zum Zweck der Bebauung veräußert werden kann.

Dortmund, den 07.08.87

von der Mühlen

von der Mühlen
Städt. Baudirektor