B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung Nr. 1

des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- Intückenweg -

1. Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Bestehendes Planungsrecht
2.1 Flächennutzungsplan
2.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

3. Inhalt der Änderung

4. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung Nr. 1

5. Altlasten

6. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Westseite des Grundstükkes Lichtendorfer Straße 185 auf der Länge von der Einmündung des Intückenweges in die Lichtendorfer Straße bis zur Verlängerung der Nordseite des Grundstückes Intückenweg 8, im Norden durch die Verlängerung der Nordgrenze des Grundstückes Intückenweg 8 zwischen der Lichtendorfer Straße und dem Grundstück Intückenweg 8 sowie die Nordgrenze des Grundstückes Intückenweg 8 in östlicher Richtung bis zum Intückenweg, im Süden durch die Nordseite des Intückenweges zwischen der Nordgrenze des Grundstückes Intückenweg 8 und der Westseite des Grundstückes Lichtendorfer Straße 185 in Dortmund-Lichtendorf (siehe Übersichtsplan).

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 1. Änderung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Intückenweg" ist seit dem 09.05.1997 rechtsverbindlich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt für den Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) sowie eine Fläche für ein Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der Stadt Dortmund fest. Für das Allgemeine Wohngebiet werden in Anlehnung an die bereits realisierte Bebauung zwei Vollgeschosse festgesetzt. Als Dachform wird Satteldach festgesetzt. Von der Bauweise her sind im Bereich der Wendeanlage nur Doppelhäuser und Hausgruppen und entlang der Straße Intückenweg nur Einzelhäuser zulässig.

3. Inhalt der Änderung

Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche - Mischverkehrsfläche -, entsprechende Änderung der Fläche mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der Stadt Dortmund, Ergänzung um Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweils benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten, Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung Nr. 1

Die sogenannten "Drittgrundstücke" nördlich des Intückenweges wurden auf Wunsch der Grundstückseigentümer dieses Gebietes in die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen. Mit der baulichen und verkehrlichen Planung waren die Betroffenen grundsätzlich einverstanden.

Auf dieser Grundlage wurde die Erschließungsanlage für die sog. "Drittgrundstücke" im rechtsverbindlichen Plan so festgesetzt, daß alle Grundstückseigentümer, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eine zusätzliche Möglichkeit der Bebauung auf ihren teilweise sehr tiefen Grundstücken erhalten, anteilig Flächen zur Realisierung der öffentlichen Verkehrsfläche abgeben müssen. Im Rahmen der Realisierung der Planung ist einer der betroffenen Grundstückseigentümer nicht bereit Flächen aus seinem Eigentum zum Ausbau der Erschließungsanlage abzugeben. Damit kann die Straße nicht mit der erforderlichen Wendeanlage realisiert werden.

Von den bauwilligen Grundstückseigentümern wurde daraufhin der Antrag zur Änderung des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes gestellt. Der Änderungsentwurf trägt einer zeitlich voneinander unabhängigen Realisierung der Baumaßnahmen und den unterschiedlichen nachbarlichen Interessen Rechnung.
Die geplante öffentliche Verkehrsfläche endet im Änderungsplan an der südlichen Grundstücksgrenze des Hauses Intückenweg 8. Die uneingeschränkte Erschließung des südlichen Nachbargrundstückes wurde durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten gesichert. Zur Entsorgung des Schmutzwassers zum Intückenweg wurde eine Fläche mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der Stadt Dortmund festgesetzt. Damit ist die Erschließung aller Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen gesichert.

Im Bereich der vorhandenen Straßenrandbebauung sind entsprechend dem Bestand nur zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldach zulässig. Für die unbebauten Flächen der Grundstücke Intückenweg 4 und 8 sind nur zweigeschossige Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Für das neu geplante Wohngebiet, das durch die geplante Stichstraße erschlossen wird, ist im Plan festgesetzt, daß überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.
Diese Festsetzung begründet sich in der hohen baulichen Verdichtung dieses Gebietes, die keine zusätzlichen Anlagen der o. g. Art in Vorgärten und im Bereich der Hausgärten zuläßt, da andernfalls die Wohnqualität unvertretbar gemindert würde.

5. Altlasten

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte sind für den Änderungsbereich keine Hinweise über Altlasten bzw. Altablagerungen enthalten. Auch liegen keine sonstigen Erkenntnisse über Altlasten vor.

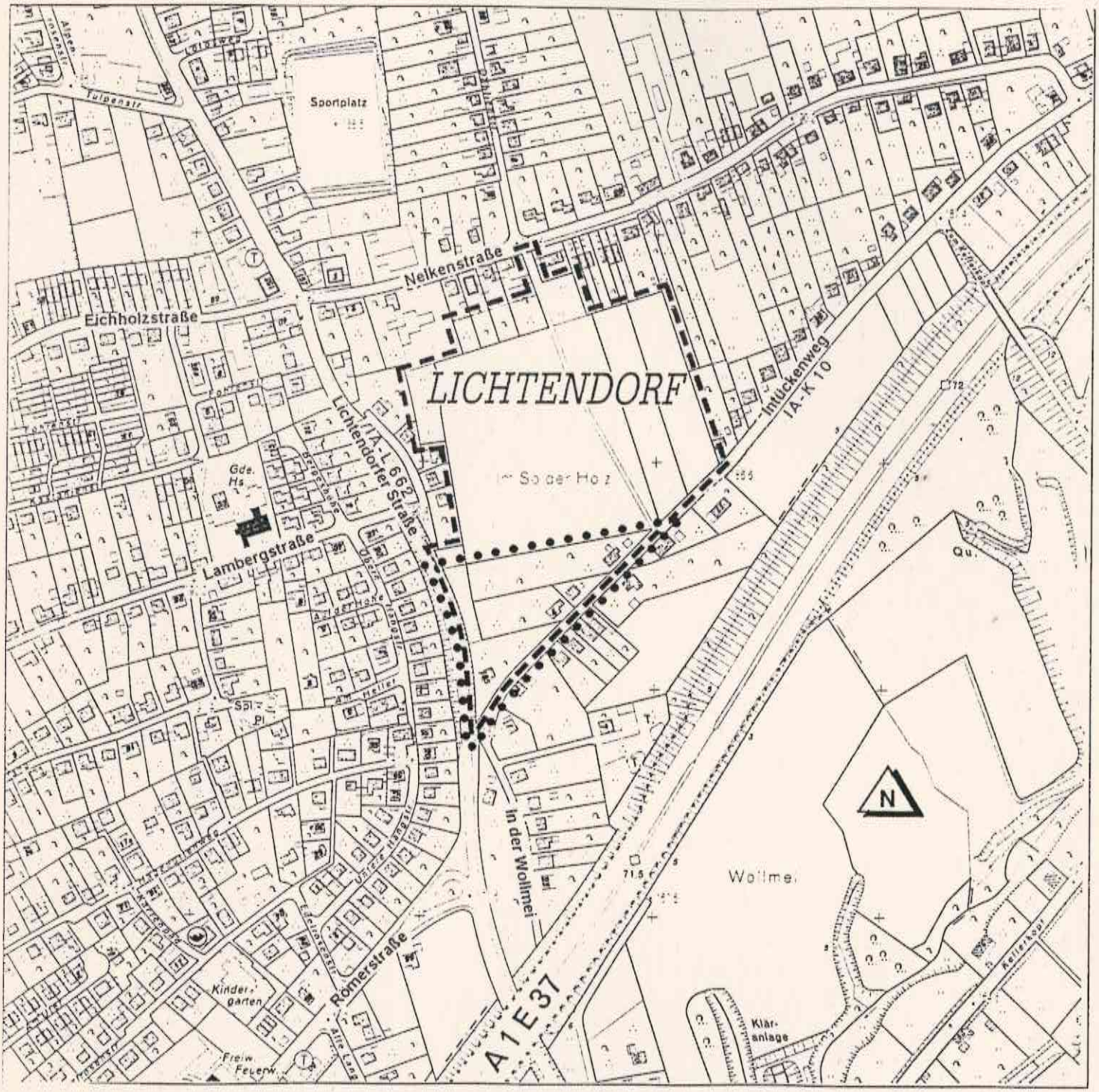
6. **Kosten**

Für die geplante Mischverkehrsfläche soll ein Erschließungsvertrag zwischen dem privaten Erschließungsträger und der Stadt Dortmund abgeschlossen werden. Daher ergeben sich für die Stadt Dortmund lediglich anteilige Kosten in Höhe von ca. 10 000,00 DM für den erforderlichen Mischwasserkanal.

Dortmund, den 28.04.1999

Glaser
Leiter des Stadtplanungsamtes

Übersichtsplan
zur Änderung Nr. 1
des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Intückenweg-



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan - Intückenweg -

Änderungsbereich - Änderung Nr. 1 -

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt 61/5
M 1 : 5 000

Der Änderungs-Entwurf und der Begründungs-Entwurf haben nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) auf die Dauer von einem Monat in der Zeit vom 26.07.1999 bis 26.08.1999 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 10.02.00

Nickisch
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 03.02.2000 beschlossen, diese Begründung der Änderung Nr. 1 des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Intückenweg nach § 9 Abs. 8 in Verbindung mit den §§ 13 und 2 Abs. 4 BauGB beizufügen.

Dortmund, den 10.02.00

Nickisch
Abteilungsleiter