1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g
zur Änderung Nr. 13
des Bebauungsplanes Br 112 - Fleier -

1. Änderungsbereich

Südseite der Straße Flemerskamp, Südwestseite des Grundstückes Flemerskamp 59 und 61, Nordseite der Grundstücke Stypelmanweg 39 bis 45, Ostseite der Straße Stypelmanweg, Südseite der Beisenherzstraße, Südwestseite des Grundstückes Beisenherzstraße 6, Nordseite der Grundstücke Bassestraße 2 bis 14, Westseite der Grundstücke Stypelmanweg 23 und 25, Südseite des Grundstückes Stypelmanweg 36 bis 48, Südwestseite des vorgenannten Grundstückes und des geplanten öffentlichen Kinderspielplatzes und Ost- bzw. Westseite der Grundstücke Flemerskamp 27 sowie 31 in Dortmund-Kurl

2. Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Änderung

2.1 Herabsetzung der Zahl der Vollgeschosse von III auf II, Änderung der Grund- und Geschoßflächenzahlen und Änderung einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen in Kinderspielplatz und in Reines Wohngebiet bei gleichzeitiger Erweiterung der Baugrenzen südlich der Beisenherzstraße

Südlich der Beisenherzstraße sind entgegen der Festsetzung von drei Vollgeschossen im Bebauungsplan zweigeschossige Wohnhäuser entstanden. Bedingt durch die Erteilung von Befreiungen von der entgegenstehenden Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse für einen zusammenhängenden Bereich ist die angesprochene Festsetzung hinfällig geworden. Der Bebauungsplan soll nunmehr entsprechend der tatsächlichen baulichen Ausnutzung geändert werden. Dies hat gleichzeitig eine Anpassung der Geschoßflächenzahl zur Konsequenz, die von 0,9 auf 0,7 reduziert wird. Sowohl die Herabstufung der Zahl der Vollgeschosse als auch die Reduzierung der Geschoßflächenzahl lassen keine Entschädigungsansprüche nach § 42 des Baugesetzbuches entstehen, zumal die für die Durchsetzung derartiger Ansprüche maßgebliche Siebenjahresfrist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes verstrichen ist.

Die realisierte zweigeschossige Eigenheimbebauung südlich der Beisenherzstraße ist an die Stelle des ursprünglich beabsichtigten dreigeschossigen Mietwohnungsbaus getreten, für den westlich des Hauses Beisenherzstraße 6 die Fläche für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze im Bebauungsplan Br 112 festgesetzt worden ist.

...

Diese Gemeinschaftsanlage wird somit nicht mehr benötigt, zumal die Stellplätze für die entstandenen Wohnhäuser jeweils auf eigenem Grundstück realisiert werden konnten. Die bereits mit einem Einfamilienhaus bebaute Fläche soll zum einen in Erweiterung der bestehenden Festsetzung als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Zum anderen soll die Restfläche als öffentliche Grünfläche zur Anlegung eines Kinderspielplatzes für Kleinkinder (Kategorie C) Verwendung finden, zumal für den Bereich Beisenherzstraße noch ein Fehlbedarf an solchen Spielflächen besteht.

2.2 Festsetzung von Baugrenzen und Grund- und Geschoßflächenzahlen südlich Flemerskamp nördlich der Bebauung Stypelmanweg 39 - 45 sowie Änderung von Straßenverkehrsfläche in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche)

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens haben die Eigentümer des Grundstückes Flemerskamp 55 den Wunsch nach einer zusätzlichen Bebauung auf dem westlichen Teil ihres Grundstückes geäußert. Dieser Teil ist im Bebauungsplan Br 112 wohl als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, weist aber keine Baugrenzen auf. Aus städtebaulicher Sicht sind keine Gründe zu erkennen, die gegen eine Bebauung dieses Bereiches sprechen. Dabei ist herauszuheben, daß vom Umfang her ohnehin nur noch ein zweigeschossiges Wohnhaus auf dem Grundstück realisiert werden kann. Dem Wunsch der Eigentümer nach Aufnahme einer Baugrenze in den Bebauungsplan sollte daher gefolgt werden. Die bauliche Ausnutzung sollte entsprechend der Nachbarbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7 bei zwei Vollgeschossen (maximal) festgeschrieben werden.

Die Straße "Stypelmanweg" ist im Bereich der Häuser 39 - 45 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der tatsächliche Ausbau entspricht jedoch einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche). Der Bebauungsplan soll daher entsprechend dem tatsächlichen Ausbau geändert werden. Der westliche Einmündungsbereich dieser Mischverkehrsfläche soll aus verkehrlichen Gründen von der Straße "Stypelmanweg" durch eine Baumbepflanzung abgebunden werden.

Für die Anbindung an die Straße "Flemerskamp" wird westlich der Parzelle Gemarkung Kurl, Flur 2, Flurstück 358 eine 4,50 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" wird bis zur Mischverkehrsfläche ausgedehnt.

2.3 Änderung der Zahl der Vollgeschosse von III (maximal) in II (zwingend), Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnwege), Änderung von Baugrenzen und Änderung einer öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - westlich der Straße Stypelmanweg

Westlich der Straße Stypelmanweg ist entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan dreigeschossiger Mietwohnungsbau entstanden. Lediglich der Bereich südlich des Hauses Flemerskamp 35 westlich Stypelmanweg ist noch unbebaut. Die Zahl der Vollgeschosse soll in diesem Bereich von dreigeschossig (maximal) in zweigeschossig (zwingend) geändert werden. Dadurch wird erreicht, daß auch auf der noch verbleibenden Fläche ausschließlich Baukörper entstehen, die sich den vorhandenen Gebäuden anpassen.

...

Zur fuß- und radläufigen Erschließung der Häuserreihen Stypelmanweg 52 - 54 und 36 - 48 wird die Festsetzung von zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnwege) mit einer Breite von 4 m erforderlich. Diese Erschließungsanlagen dienen gleichzeitig als Zuwegung zu der westlich der angesprochenen Bebauung noch festzusetzenden öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz der Kategorie C. Dieser Kinderspielplatz ist zur Deckung des in diesem Bereich noch bestehenden Fehlbedarfs an Spielflächen erforderlich. Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnwege) bringt gleichzeitig eine entsprechende Änderung der Baugrenzen mit sich.

Letztlich wird eine geringfügige Korrektur der Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Flemerskamp 33 - 35 erforderlich. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Br 112 hier "großzügig" vorgenommene Baugrenzenfestsetzung soll geringfügig entsprechend der tatsächlich entstandenen Bebauung eingeschränkt bzw. korrigiert werden, ohne die Möglichkeit zu nehmen, Anbauten zu errichten.

3. Kosten für Maßnahmen im Änderungsbereich

Maßnahmen	Gesamtkosten DM	Erschließungsbeiträge DM	Kostenanteil der Stadt Dortm
Grunderwerb für die Wohnwege	11.000	9.900	1.100
Grunderwerb für den Spielplatz westl. Stypelmanweg	2.000		2.000
Ausbaukosten für die Kinderspielplätze			
a) Stypelmanweg	80.000		80.000
b) Beisenherzstraße	30.000		30.000
Ausbaukosten für die Wohnwege	50.000	45.000	5.000
Gesamtkosten aller Maßnahmen	173.000	54.900	118.100

Dortmund, 08.10.1987

von der Mühlen

von der Mühlen

Die Änderung Nr. 13 des Bebauungsplanes Br 112 und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) auf die Dauer eines Monats vom 22.02.1988 bis 22.03.1988 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 23.03.1988

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat