STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Bebauungsplan-
Änderung Nr. 4

Hu 117

61/4

Inhaltsverzeichnis:

1. Änderungsbereich
2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung
3. Inhalt der Änderung
4. Umweltbelange
5. Denkmalschutz und Denkmalpflege
6. Entschädigung
7. Kosten

...

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst im Stadtbezirk Dortmund-Huckarde – Ortsteil Rahm die Fläche des geplanten Kinderspielplatzes südlich des Wohnhauses Oskarweg 35. Insgesamt beschränkt sich der Änderungsbereich auf eine Fläche von 146 qm.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der seit dem 24.03.1989 rechtskräftige Bebauungsplan Hu 117 – verlängerte Arminiusstraße – setzt im Änderungsbereich Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz Kategorie C fest.

Anlass der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes ist die Absicht, den geplanten öffentlichen Kinderspielplatz nicht auszubauen. Nach Aussagen des Jugendamtes der Stadt Dortmund bestehen gegen den Verkauf der Fläche keine Bedenken. Der Kinder- und Jugendausschuss hat den Ausbau als Spielplatz bereits im Juni 2000 aufgrund der geringen Kinderzahl im Umfeld abgelehnt. Desweiteren ist ein geplanter Spielplatz der Kategorie B in südlicher Richtung fußläufig erreichbar.

Eine anderweitige öffentliche Nutzung dieser Fläche ist nicht erkennbar. Ohne dieses Änderungsverfahren müsste die Fläche seitens der Stadt dauerhaft unterhalten und gepflegt werden. Die hierdurch entstehenden städtischen Kosten stehen in keinem Verhältnis zur öffentlichen Nutzbarkeit dieser Fläche.

Es ist daher beabsichtigt, diese Fläche an die nördlich anliegende Eigentümergemeinschaft Oskarweg 35 zur Arrondierung des Grundstücks zu veräußern.

3. Inhalt der Änderung

Durch die beschriebene Planungsabsicht ergeben sich folgende Änderungen:

- Aufhebung der Festsetzung „Öffentlicher Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz“,
- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche),
- Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze)
- Festsetzung von Flächen für die Anpflanzung (Hecken).

4. Umweltbelange

Altlasten

In dem Übersichtsplan der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 2000) sind im Änderungsbereich keine Kennzeichnungen enthalten.

Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Die geplante Umwandlung der Fläche stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt nicht. Die geplanten Stellplätze sollen mit einer wassergebundenen Oberfläche gestaltet werden.

...

B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Hu 117
- verlängerte Arminiusstraße -

(Änderung im vereinfachten Verfahren)

Inhaltsverzeichnis:

1. Änderungsbereich
2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung
3. Inhalt der Änderung
4. Umweltbelange
5. Entschädigung
6. Kosten

...

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst im Stadtbezirk Dortmund-Huckarde – Ortsteil Rahm die Fläche des geplanten Kinderspielplatzes südlich des Wohnhauses Oskarweg 35. Insgesamt beschränkt sich der Änderungsbereich auf eine Fläche von 146 qm.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der seit dem 24.03.1989 rechtskräftige Bebauungsplan Hu 117 – verlängerte Arminiusstraße – setzt im Änderungsbereich Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz Kategorie C fest.

Anlass der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes ist die Absicht, den geplanten öffentlichen Kinderspielplatz nicht auszubauen. Nach Aussagen des Jugendamtes der Stadt Dortmund bestehen gegen den Verkauf der Fläche keine Bedenken. Der Kinder- und Jugendausschuss hat den Ausbau als Spielplatz bereits im Juni 2000 aufgrund der geringen Kinderzahl im Umfeld abgelehnt. Desweiteren ist ein geplanter Spielplatz der Kategorie B in südlicher Richtung fußläufig erreichbar.

Eine anderweitige öffentliche Nutzung dieser Fläche ist nicht erkennbar. Ohne dieses Änderungsverfahren müsste die Fläche seitens der Stadt dauerhaft unterhalten und gepflegt werden. Die hierdurch entstehenden städtischen Kosten stehen in keinem Verhältnis zur öffentlichen Nutzbarkeit dieser Fläche.

Es ist daher beabsichtigt, diese Fläche an die nördlich anliegende Eigentümergemeinschaft Oskarweg 35 zur Arrondierung des Grundstücks zu veräußern.

3. Inhalt der Änderung

Durch die beschriebene Planungsabsicht ergeben sich folgende Änderungen:

- Aufhebung der Festsetzung „Öffentlicher Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz“,
- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche),
- Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze)
- Festsetzung von Flächen für die Anpflanzung (Hecken).

...

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Da jedoch bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können, wurde folgender Hinweis in die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Hu 117 – verlängerte Arminiusstraße – aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) endeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9 37 50; Fax. 02761/24 66) unverzüglich angezeigt und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

6. Entschädigung

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden keine Entschädigungsansprüche ausgelöst.

7. Kosten

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung entstehen der Stadt Dortmund keine Kosten. Die geplante Umwandlung der bisher öffentlichen zu einer privaten Fläche bewirken Einsparungen durch den Wegfall der Unterhaltungsmaßnahmen.

Nach Rechtskraft des B-Plan-Änderungsverfahrens wird vom Liegenschaftsamt der Stadt Dortmund eine gesonderte Beschlussvorlage eingebracht. Neben dem Kaufpreis werden auch die vertraglichen Kosten (Notar, Grundbuch etc.) von den Käufern übernommen. Schuldrechtlich soll in dem Kaufvertrag für die Dauer von 15 Jahren eine Wertbesserungsklausel vereinbart werden. Die Verpflichtung zur Nachzahlung ist durch eine Grunddienstbarkeit bzw. Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung dinglich zu sichern.

Dortmund, den 30.07.2003

Nickisch

Der Rat der Stadt hat am 20.11.2003 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 16-01-04

Wilde

4. Umweltbelange

Altlasten
In dem Übersichtsplan der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 2000) sind im Änderungsbereich keine Kennzeichnungen enthalten.

Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft
Die geplante Umwandlung der Fläche stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt nicht. Die geplanten Stellplätze sollen mit einer wassergebundenen Oberfläche gestaltet werden.

5. Entschädigung

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden keine Entschädigungsansprüche ausgelöst.

6. Kosten

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung entstehen der Stadt Dortmund keine Kosten. Die geplante Umwandlung der bisher öffentlichen zu einer privaten Fläche bewirken Einsparungen durch den Wegfall der Unterhaltungsmaßnahmen.

Nach Rechtskraft des B-Plan-Änderungsverfahrens wird vom Liegenschaftsamt der Stadt Dortmund eine gesonderte Beschlussvorlage eingebracht. Neben dem Kaufpreis werden auch die vertraglichen Kosten (Notar, Grundbuch etc.) von den Käufern übernommen. Schuldrechtlich soll in dem Kaufvertrag für die Dauer von 15 Jahren eine Wertbesserungsklausel vereinbart werden. Die Verpflichtung zur Nachzahlung ist durch eine Grunddienstbarkeit bzw. Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung dinglich zu sichern.

Dortmund, den 10.04.2003

Ostholt
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor

Diese Begründung hat vom 16.06.2003 bis 16.07.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1).

Dortmund, 16.07.04

Wilde