BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 6 DES BEBAUUNGSPLANES

In O 205

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

- B E G R Ü N D U N G -

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes In O 205

- Sckellstraße -

(Änderung im vereinfachten Verfahren)

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich
2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung
3. Inhalt der Änderung
4. Bestehendes Planungsrecht
5. Altlasten
6. Entschädigung
7. Kosten

1. Änderungsbereich

Im Norden:	Nordseite des Grundstückes Himpendahlweg 19
Im Osten:	Ostseite des vorhandenen Fuß- und Radweges bis zur Einmündung Natherweg
Im Süden:	nördlich der Emscher (gleichzeitig südliche Planbereichsgrenze)
Im Westen:	Westseite des Grundstückes Himpendahlweg 19 (gleichzeitig westliche Planbereichsgrenze)

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung

Der Bebauungsplan (B-Plan) In O 205 setzt im Änderungsbereich für das Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 26, Flurstück 771 (Himpendahlweg 19) im vorderen Bereich durch Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche und den Restbereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche fest.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind das Wohnhaus Himpendahlweg 19 und nördlich davon eine Doppelgarage errichtet worden.

Zwischenzeitlich ist zum Zwecke der Erbschaftsregelung die Teilung des v. g. Grundstückes nach § 19 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt worden. Für das neu gebildete Grundstück wird nunmehr eine Wohnbebauung analog der nördlich angrenzenden Wohnhäuser und in Beachtung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise begehrt.

Es ist beabsichtigt, diesem Begehren durch eine Erweiterung der rechtsverbindlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden bis auf eine Entfernung von 3 m von der südlich angrenzenden Böschungsparzelle (gleichzeitig südliche Planbereichsgrenze) nachzukommen. Dadurch wird zwar lediglich die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht; wegen des zur Zeit gesamtstädtisch bestehenden dringenden Wohnbedarfes erscheint es aber zweckdienlich, auch von der geringsten Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen, Gebrauch zu machen und somit der dringenden Nachfrage Rechnung zu tragen.

Auf dem bebauten Grundstück Himpendahlweg 19 ist eine Doppelgarage vorhanden. Zur Erfüllung der Stellplatzpflicht mußte damals zur Baugenehmigung jedoch nur ein Stellplatz nachgewiesen werden. Für das jetzt geplante Wohnhaus sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Antragsteller beabsichtigt, die zweite Garage der v. g. Doppelgarage für sein Vorhaben in Anrechnung zu bringen und vor der Doppelgarage den erforderlichen zweiten Stellplatz nachzuweisen. Diese Absicht muß über die Eintragung einer entsprechenden Baulast verbindlich geregelt werden.

Die entwässerungstechnische Erschließung des neuen Grundstückes kann durch Anschluß an die auf dem Grundstück Himpendahlweg 19 vorhandene private Grundstücksentwässerungsleitung vorgenommen werden. Auch dies ist über eine Baulasteintragung zu regeln.

Das neue Grundstück ist über den vorhandenen 4 m breiten Fuß- und Radweg fußläufig erschlossen.

Um die Erreichbarkeit des v. g. Stellplatzes/der Doppelgarage gewährleisten zu können, ist es erforderlich, den Fuß- und Radweg in einer Tiefe von 10 m zu Lasten des Grundstückes Himpendahlweg 19 um 1 m nach Westen zu verbreitern und in eine 5 m breite Mischverkehrsfläche (damit befahrbar) umzuwandeln. Diese Mischverkehrsfläche wird an den Übergangsbereich Himpendahlweg/Natherweg durch Ausbildung einer verkehrsgerechten Einmündung (Ausrundung) angebunden.

Die in der Örtlichkeit seit über 30 Jahren vorhandene Ausrundung an der Ostseite des Fuß- und Radweges (ca 2 qm) ist rechtlich noch Bestandteil des Grundstückes Natherweg 1, faktisch aber schon Bestandteil des vorhandenen Fuß- und Radweges. In Berücksichtigung des Grundsatzes der Planklarheit wird der Ausbauzustand in die Bebauungsplan-Änderung übernommen. Durch die vorgesehene Festsetzung der o. g. Mischverkehrsfläche ergeben sich keine Grenzveränderungen an der Ostseite.

3. Inhalt der Änderung

Durch die beschriebenen Planungsabsichten ergeben sich im Einzelnen folgende Änderungen:

- teilweise Umwandlung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche (M)

- Änderung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

- Umwandlung von öffentlicher Verkehrsfläche (Rad- und Fußweg) in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche sowie Fuß- und Radweg).

4. Bestehendes Planungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 1985 stellt für den Bebauungsplan-Änderungsbereich Wohnbaufläche dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Der seit dem 06.12.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan In O 205 - Sckellstraße - setzt im Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA), als Maß der baulichen Nutzung maximal II (Höchstzahl der Vollgeschosse), Grundflächenzahl: 0,4, Geschoßflächenzahl: 0,8 fest. Als Bauweise ist offene Bauweise (O) festgesetzt. Ferner ist eine 4 m breite öffentliche Verkehrsfläche (Rad- und Fußweg) festgesetzt.

5. Altlasten

Der Übersichtsplan über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen in der Stadt Dortmund (Stand: Juli 1991) enthält im Bereich der Bebauungsplan-Änderung keine Kennzeichnung.
Dem Umweltamt liegen keine neuen Erkenntnisse vor.

6. Entschädigung

Durch die beabsichtigte Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Westen werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne des § 40 Abs. 1 BauGB ausgelöst.

Durch die Festsetzung der vorhandenen Ausrundung an der Ostseite der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine ca. 2 qm große Teilfläche aus dem Grundstück Natherweg 1 (rechtlich aber nicht faktisch) in Anspruch genommen. Hierfür entsteht ein Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch des Grundstückseigentümers nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 und 2 BauGB.

7. Kosten

Ausschließlich dem Antragsteller entstehen durch die geplante Änderung Vorteile.

Sämtliche Kosten der Umgestaltung der Verkehrsfläche sollen deshalb gemäß § 16 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) dem Antragsteller auferlegt werden. Dieser hat sich hierzu auch bereit erklärt.

Dortmund, den 23.02.1993

G l a s e r
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor