1. Ausfertigung

3

B e g r ü n d u n g

zur
20. Änderung des Bebauungsplanes Mg 104
- Oestrich/Schragmüllerstraße -

1. Änderungsbereich

Die Änderung umfaßt den Bereich östlich der Straße "Kammerstück", südlich der Straße "Königshalt", südwestlich der "Schragmüllerstraße" und nördlich der Straße "Nebenbruch" in DO-Mengede, Ortsteil Oestrich.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Der vg. Änderungsbereich ist durch einen großen Gebäudekomplex geprägt, der im Westen durch eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung und im Osten durch eine dreigeschossige Mietshausbebauung eingegrenzt wird.

Dieser Gebäudekomplex, ehemals ein Bauernhof, wurde und wird nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch durch einen gewerblichen Betrieb genutzt.

Mit dem Bebauungsplan Mg 104, der für diesen Teilbereich ein reines Wohngebiet mit einer maximal viergeschossigen Bauweise festsetzt, sollte das planerische Ziel einer verdichteten Wohnbebauung und damit eines erheblichen Einwohnerzuwachses verfolgt werden.

Aufgrund der bisherigen Nachfrage sowie der in der Vergangenheit beobachteten und für die Zukunft prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, kann dieses Planungsziel nicht mehr gehalten werden. Aber auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in diesem Bereich ist gesunken, nicht zuletzt wegen der erheblichen Verkehrsbelastung auf der Straße Königshalt und des westlich geplanten und zum Teil schon realisierten Gewerbegebietes.

Diese Situation war Anlaß zu einem Änderungsantrag, der die Umwandlung eines reinen Wohngebietes (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) zum Inhalt hatte.

Durch Änderung dieser Gebietsausweisung sollen voraussetzungen geschaffen werden, die es ermöglichen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht nur "ausnahmsweise", sondern "allgemein" zuzulassen.

...

Ferner sollen die im § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - Bau NVO - aufgeführten Nutzungen (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe) im Einzelfall "ausnahmsweise" zulässig sein.

Weiterhin ist aus gestalterischen Gesichtspunkten beabsichtigt, die maximal zulässige viergeschossige Bauweise in eine zweigeschossige zu reduzieren sowie Baugrenzen und Flächen für Gemeinschaftsgaragen, dem heutigen Zustand entsprechend, geringfügig zu ändern.

3. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 10.08.87

Müller-Kästner

Müller-Kästner