# BEGRÜNDUNG

## ZUR
## ÄNDERUNG Nr. 3 DES BEBAUUNGSPLANES

Scha 105

- Teilbereich Drosselweg -

## 1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

# B E G R Ü N D U N G

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Scha 105

- Teilbereich Drosselweg -

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S


1. Änderungsbereich
2. Anlaß der Bebauungsplan-Änderung
3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung
4. Altlasten
5. Entschädigung
6. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt das Baugebiet nördlich und südlich der geplanten Erschließungsstraße (Bauksheide) im Bebauungsplan Scha 105 - Teilbereich Drosselweg -.

2. Anlaß der Bebauungsplan-Änderung

Die Begründung zum Bebauungsplan Scha 105 - Siedlung Scharnhorst-Ost - vom 24.04.1980 sah für das Baugebiet an der geplanten Erschließungsstraße (jetzt: Bauksheide) südlich des Drosselweges eine Einfamilienhausbebauung (Reihen- oder Doppelhäuser) vor (unter Punkt 2.1 und 3).

Dem Wunsch der Anlieger entsprechend wurde seinerzeit eine Umplanung vorgenommen und der Teilbereich des Bebauungsplanes Scha 105 zwischen Gerader Weg, Drosselweg und Flughafenstraße aus dem Bebauungsplan Scha 105 herausgenommen und als Bebauungsplan Scha 105 - Teilbereich Drosselweg - separat am 18.12.1982 zur Rechtskraft gebracht. Der Bebauungsplan Scha 105 - Teilbereich Drosselweg - setzt im Änderungsbereich Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen fest. Eine weitergehende Festsetzung enthält die zeichnerische Darstellung dieses Bebauungsplanes nicht.

Zur Klarstellung soll jetzt über eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zielsetzung der Einfamilienhausbebauung im angesprochenen Baugebiet konkretisiert werden.

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Scha 105 - Teilbereich Drosselweg - wird kein neues Planungsziel verfolgt, sondern nur der bestehende Planinhalt konkretisiert.

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Scha 105 angesprochen, sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 105 - Teilbereich Drosselweg - für das Baugebiet südlich Drosselweg das Ziel einer Einfamilienhausbebauung erreicht werden.
Als Gegenpol zu der ebenfalls im Bebauungsplan-Bereich Scha 105 vorhandenen verdichteten mehrgeschossigen Siedlung Scharnhorst-Ost östlich der Flughafenstraße wurde im Änderungsbereich eine Einfamilienhaus-Siedlung geplant. Damit wurde ein angemessener Ausgleich für die massive Ballung von Mehrfamilienhäusern in der Siedlung Scharnhorst-Ost geschaffen. Da in großräumiger Umgebung im Stadtbezirk Scharnhorst auch heute keine Möglichkeiten zur Schaffung ähnlicher Baugebiete gegeben sind, sollte daher unbedingt an dieser Zielsetzung festgehalten werden.

Mit der Festsetzung, je Wohngebäude nur maximal zwei Wohnungen zuzulassen, wird der Intention Rechnung getragen, im Baugebiet südlich Drosselweg eine höhere städtebauliche Verdichtung zu verhindern. Eine nicht begrenzte Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude würde zu einem Mehrbedarf an Einstellplätzen und damit zu einer für dieses Wohngebiet nicht gewollten zusätzlichen Versiegelung sowie einer Ausweitung des ruhenden und des fließenden Verkehrs führen. Mit dieser Festsetzung sollen der Charakter des Einfamilienhaus-Gebietes gewahrt bleiben und nicht gewollte negative städtebauliche Veränderungen verhindert werden.

## 4. Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Detailplan der Stadt Dortmund (M. 1 : 5 000) der Altstandorte und Altablagerungen nicht gekennzeichnet. Weitere Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen dem Umweltamt derzeit nicht vor.

## 5. Entschädigung

Der Bebauungsplan Scha 105 - Teilbereich Drosselweg - wurde am 18.12.1982 rechtsverbindlich. Nach § 42 Abs. 2 BauGB kann eine Entschädigung in Geld wegen der Änderung einer zulässigen Nutzung nicht geltend gemacht werden, da die dort genannte Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit verstrichen ist.

Gemäß § 39 BauGB können Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn sie im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, getroffen haben, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes an Wert verlieren.
Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Scha 105 - Teilbereich Drosselweg - lediglich mit dem Ziel der Klarstellung der städtebaulichen Zielsetzung durchgeführt wird, sind Entschädigungsansprüche nach § 39 BauGB bislang nicht erkennbar. Sofern überhaupt Entschädigungsansprüche in Betracht kommen, können diese allenfalls nur in geringem Umfange für nachgewiesene Planungsaufwendungen geltend gemacht werden, soweit sie für nicht mehr verwendbare Planungen entstanden sind.

6. **Kosten**

Die Durchführung der geplanten Änderung verursacht der Stadt Dortmund mit Ausnahme eventueller Entschädigungen (siehe Punkt 5) keine Kosten.

Dortmund, den 12.07.73

G l a s e r
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Änderungs-Entwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) auf die Dauer eines Monates in der Zeit vom 13.04.1993 bis 13.05.1993 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 09.07.1993

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 01.07.1993 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Scha 105 - Teilbereich Drosselweg - beizufügen.

Dortmund, den 09.07.1993

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Abteilungsleiter