

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 37 "Im Wenkendiek"

1. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Kirchhellen-Mitte. Es wird begrenzt durch die Pelsstraße, die Hauptstraße (früher Bahnhofstraße), die Straße Im Wenkendiek, die Straße Im Schwarzwald, den Schölsbach, den Kirchhellener Ring (früher Nordring), die Gartenstraße, die rückwärtigen Parzellengrenzen des Schulgrundstückes an der Straße Im Schwarzwald und wiederum den Schölsbach.

Die Bereiche nordöstlich des Plangebietes entlang der Pelsstraße und der Raiffeisenstraße sind aufgrund der hier befindlichen Betriebe und deren Nutzung einem Mischgebiet zuzuordnen. Das Gebiet südlich der Hauptstraße hat zum Teil gewerbliche Nutzung und zum Teil Wohnnutzung mit Gaststättenbetrieb etc. Das übrige, südlich des Planbereiches liegende Gelände, wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Westlich und östlich der Gartenstraße befinden sich Wohnbereiche, die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne (Nr. 6 und Nr. 21) festgesetzt worden sind.

Innerhalb des Plangebietes ist an der Pelsstraße, der Hauptstraße sowie im Einmündungsbereich Kirchhellener Ring/Gartenstraße und entlang der Straße Im Schwarzwald bereits Bebauung vorhanden, die eine Wohnnutzung bzw. eine gewerbliche Nutzung aufweist. Der größte Teil der im Plangebiet liegenden Fläche wird jedoch im wesentlichen noch landwirtschaftlich genutzt.

2. Anlaß und Erläuterung der Planung

Nach den Zielvorstellungen der Stadt ist für den Ortsteil Kirchhellen-Mitte der Ausbau des Ortskerns und die Schaffung qualifizierter Wohngebiete vorgesehen.

Im Sinne dieser Zielvorstellung soll das unbebaute Areal des Plangebietes einer Wohnnutzung zugeführt werden, die die vorhandenen Wohnbereiche arrondiert.

Um ein differenziertes Wohnungsangebot zu gewährleisten, sind Mehrfamilienhäuser (3-, 4- und 6geschossig), Reiheneigenheime (2geschossig) und Bungalows vorgesehen.

Zur Versorgung des Bereiches sind im Plangebiet eine Grund- und eine Sonderschule vorhanden, deren Grundstücksfläche entsprechend als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird. Eine weitere Gemeinbedarfsfläche mit einem vorhandenen Kindergarten liegt an der Gartenstraße.

Das MI-Gebiet an der Hauptstraße trägt der hier vorhandenen Nutzung Rechnung und ermöglicht darüber hinaus die Ansiedlung weiterer, nach § 6 BauNVO zulässigen Einrichtungen.

Die übrigen Bereiche werden entsprechend der oben geschilderten Zielvorstellung als WA- bzw. WR-Gebiet festgesetzt.

3. Verkehr

Das Plangebiet wird durch den Schölsbach diagonal in südwestlicher/nordöstlicher Richtung durchschnitten und in zwei etwa gleiche Teile geteilt. Der offene Bachlauf wird durch einen öffentlichen, im Mittel 25 m breiten Grünzug begleitet. In dieser Grünfläche sind öffentliche Fußwege, Parkanlagen und Kinderspielplätze vorgesehen, die der Naherholung dienen sollen. Das Baugebiet nordwestlich dieses Grünzuges wird über die Gartenstraße von der Straße Im Schwarzwald erschlossen. Letztere endet vor der geplanten Grünzone in einem

Wendeplatz. Die Dimensionierung soll dem derzeitigen und künftigen Verkehrsaufkommen (u.a. Zu- und Abfahrt von Schulbussen) Rechnung tragen. Das Baugebiet südöstlich des Schölsbaches wird über eine zweispurige Wohnsammelstraße als Haupterschließungsstraße erschlossen. Sie verläuft etwa parallel zur Pelsstraße und mündet in die Hauptstraße östlich des Hauses Nr. 65. Die weitere Erschließung erfolgt über die Straßen Im Schwarzwald und Im Wenkendiek.

Zwischen der Pelsstraße und dem WR-Gebiet ist ein weiterer Grünzug vorgesehen, der den geplanten Grünzug längs des Schölsbaches nach Südosten hin fortsetzt. Dieser Grünzug, der eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erhält, dient neben der Naherholung auch der Gestaltung des Straßenraumes und der Gliederung des Siedlungsbereiches.

4. Durchführung der Planung

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach Teil IV und V des BBauG vorgesehen. Sollten die geplanten Regelungen des Bebauungsplanes sich nachteilig auf wirtschaftliche und soziale Belange der im Planbereich Wohnenden und Arbeitenden auswirken, werden geeignete Maßnahmen zur Milderung bzw. Beseitigung der Auswirkungen im Zuge des Umlegungsverfahrens getroffen.

5. Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Ver- und Entsorgung müssen zum Teil neu geschaffen werden.

6. Kosten

Für die zur Durchführung der Planung erforderlichen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 4.800.000,--. Von dieser Summe hat die Stadt voraussichtlich DM 1.300.000,-- selbst zu tragen.

7. Dringlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan kann nicht aus einem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da gemäß § 3 des Neugliederungsschlußgesetzes vom 26. 11. 1974 die Flächennutzungspläne zusammengeschlossener Gemeinden am 31. 12. 1977 außer Kraft getreten sind.

Für das Gebiet der neuen Stadt hat der Rat in seiner Sitzung am 27. 1. 1977 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen, für den die wesentlichen Grundlagen erarbeitet worden sind.

Eine im Sinne des § 1 (5) BBauG beschlossene Entwicklungsplanung liegt nicht vor.

Im Zuge der kommunalen Neugliederung wurde der zwischen den ehemaligen Gemeinden Kirchhellen und Bottrop geschlossene Gebietsänderungsvertrag erst am 1. 6. 1976 rechtskräftig. Während der vorangegangenen unklaren Situation konnte eine gezielte städtebauliche Planung nicht verfolgt werden.

Für den Raum Kirchhellen soll nunmehr verstärkt der Ausbau des Ortsteiles Kirchhellen-Mitte betrieben werden. In diesem Zusammenhang ist die Schaffung qualifizierter Wohngebiete erforderlich, zumal für diesen Ortsteil ein erheblicher Nachholbedarf besteht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher dringend geboten, um die vorhandene Nachfrage an Bauland abzudecken und um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung stehen die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanes im Einklang.