

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 " Im Wenkendiek "

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Kirchhellen und liegt ca. 400 m vom Ortskern Kirchhellen-Mitte entfernt.

Der Bereich der 1. Änderung wird begrenzt von der südwestlichen Grenze des Kindergartengrundstücks, der Gartenstraße, der Brentanostraße, den Begrenzungslinien der im Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzten Grünfläche im Bereich des Schölsbaches, der Pelsstraße und den Straßen " Am alten Bahnhof " und " Im Schwarzwald " .

Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist im Plan durch Signatur dargestellt.

2. Anlaß der Änderung

Für die Änderung des Bebauungsplanes sind die nachfolgenden Punkte maßgebend:

- a) Der im Gebiet des Bebauungsplanes liegende Schölsbach wurde naturnah ausgebaut. Hierbei konnte das Fußwegenetz, das im Bebauungsplan im Bereich der Grünanlage festgesetzt worden ist, nicht eingehalten werden. Die Linienführung des zum großen Teil vorhandenen Fußwegenetzes ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr vereinbar, so daß eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.
- b) Für die Grundstücksfläche südlich der Brentanostraße / Ecke Gartenstraße wurde im Bebauungsplan ein max. 6-geschossiges Punkthaus festgesetzt.

Vom Eigentümer der Grundstücksfläche ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens statt des Punkthauses eine Reihenhausbauung beantragt worden.

Die diesbezüglich durchgeführte Untersuchung führte zu dem Ergebnis, daß eine Änderung der festgesetzten Bebauung im Hinblick auf die Siedlungsstruktur des Plangebietes städtebaulich zu vertreten ist.

- c) Westlich der Straße " Am alten Bahnhof " ist im Bebauungsplan ein 5,0 m breiter befahrbarer Wohnweg festgesetzt, der der Erschließung der angrenzenden 1-geschossigen Wohnbebauung dient. Im Zuge des erfolgten Ausbaues ist die Trasse der öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 2,0 m nach Norden verschoben worden, so daß die jetzige Lage des Wohnweges den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die vorhandene Trasse des Wohnweges bestätigt werden.

3. Planinhalt

Die im Bebauungsplan Nr. 37 ausgewiesene Grünfläche im Bereich des Schölsbaches wird im Änderungsplan ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Parkanlage " soll der Bevölkerung als Naherholungsraum dienen.

Das innerhalb der v.g. Grünfläche vorgesehene Fußwegenetz, z.T. bereits vorhanden, wird nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sondern lediglich nachrichtlich dargestellt. Ebenfalls nur nachrichtlich übernommen wird die Linienführung des Schölsbaches, da für die Verlegung des Gewässers andere gesetzliche Vorschriften maßgebend sind.

Die vorhandenen Kinderspielplätze in Höhe der Wendeanlagen der Brentanostraße und der Straße " Am alten Bahnhof " werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Kinderspielplatz " festgesetzt. Eine weitere Fläche, die im verbindlichen Bebauungsplan östlich des Kindergartengrundstückes als Spielplatz festgesetzt ist, wurde im Zuge des naturnahen Ausbaus des Schölsbaches als Spielwiese hergerichtet. Da diese Spielplatzfläche Bestandteil der " Parkanlage " ist, wird auf die Festsetzung der genauen Lage und Größe verzichtet.

Für die Grundstücksfläche südlich der Brentanostraße / Ecke Gartenstraße wird die inzwischen errichtete Reihenhausbauung festgesetzt. Die Er-

schließung der Wohngebäude erfolgt zum einen von der Brentanostraße, zum anderen von der Gartenstraße her.

Der westlich der Straße " Am alten Bahnhof " vorhandene 5,0 m breite befahrbare Wohnweg wird in seiner jetzigen Lage bestätigt. In diesem Zusammenhang wird die südlich des Wohnweges festgesetzte Baugrenze geringfügig nach Norden verschoben.

Für die übrigen, im Änderungsbereich vorhandenen und zum großen Teil bereits bebauten Grundstücke, werden die entsprechenden Regelungen des verbindlichen Bebauungsplanes übernommen. Desweiteren sind die im Änderungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen dem tatsächlichen Ausbau angeglichen worden.

4. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Für die Gestaltung des Planbereiches werden gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (4) BauO NW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen. Darüber hinaus sind die nach § 9 (1) BBauG getroffenen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37, soweit sie für den Änderungsbereich zutreffen, übernommen worden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Um die im Plan getroffenen Festsetzungen zu realisieren, sind bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches nicht erforderlich.

6. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Änderungsbereich vorwiegend als Wohnbaufläche, der Bereich entlang des Schölsbaches als Grünfläche dargestellt.

Die im Änderungsplan getroffenen Festsetzungen stehen im Einklang mit den Darstellungen des FNP's.

7. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem Belange der paläontologische Bodendenkmalpflege berührt werden können. Demzufolge sind

1. dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251 / 2105 - 252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW),
2. dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten,
3. erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westf. Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 4400 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Da außerdem aufgrund der besonderen geologischen Verhältnisse im Planbereich vermutet wird, daß bedeutende erdgeschichtliche Funde freigelegt werden, sind Funde dieser Art dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen.

8. Umweltbelange

Durch die Planung werden Umweltbelange nicht berührt, da es sich weitgehend um die Bestätigung eines örtlich vorhandenen Zustandes handelt.