

## **Begründung**

### **zur I. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96/1 „Am Sillerkamp, Teil II“**

#### **Lage, räumlicher Geltungsbereich und Nutzung des Plangebietes**

Der Bereich der I. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96/1 „Am Sillerkamp, Teil II“ erfaßt das Grundstück Neusträßer Weg Nr. 8 (vormals Am Sillerkamp Nr. 14, Gem. Dlm.-Kspl. Fl. 73 Flstck.73), Teile der Grundstücke Neusträßer Weg Nr. 6 und 10 (vormals Am Sillerkamp 12 und 10, Gem. Dlm.-Kspl. Fl. 73 Flstck. 26 und 126) sowie den an diese Grundstücke angrenzenden Abschnitt des Neusträßer Weges (vormals Am Sillerkamp).

Die bauliche Nutzung des betreffenden Gebietes wird durch eingeschossige Wohngebäude einschließlich zugehöriger Garagen und Nebenanlagen in dem zur Erschließungsstraße orientierten Teilbereich der Grundstücke gebildet, während die im Hinterland befindlichen Grundstücksteile als private Gartenflächen genutzt werden.

#### **Bestehendes Planungsrecht**

Entsprechend der grundlegenden Zielsetzung des seit 25.10.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Sillerkamp, Teil II“, innerhalb seines Geltungsbereiches die Voraussetzungen für eine Hinterlandbebauung zu schaffen, beinhaltet der Bebauungsplan auch für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke Neusträßer Weg Nr. 8 und 10 Festsetzungen zugunsten einer eingeschossigen Einzel- oder Doppelhausbebauung im Rahmen einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet. Dabei ist die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche zu einer gleichzeitig festgesetzten Verkehrsfläche (Anliegerstraße) an der Südostseite des Grundstückes Neusträßer Weg Nr. 8 ausgerichtet.

#### **Anlaß, Ziel und Gegenstand des vereinfachten Änderungsverfahrens**

Im Rahmen des derzeit durchzuführenden Umlegungsverfahrens für das Gebiet des Bebauungsplanes „Am Sillerkamp, Teil II“ erweist sich die zuvor beschriebene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten einer Hinterlandbebauung auf den Grundstücken Am Sillerkamp Nr. 12 und 14 insoweit als unzweckmäßig, als sie nicht nur eine vollständige Neuordnung der Grundstückszuschnitte voraussetzt, sondern im Ergebnis eine weitgehende Zerschneidung beider betroffener Gartenbereiche auch für den Fall bewirkt, daß zunächst nur ein Teil des neu geschaffenen Baurechtes ausgeschöpft wird.

Ausgehend davon richtet sich die Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens darauf, die betreffende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in ihrer Lage dahingehend zu ändern, daß nunmehr eine Bebauungsmöglichkeit in den jeweiligen Gartenflächen der Grundstücke und damit unabhängig voneinander geschaffen wird.

Da sich mit dieser veränderten Lage der überbaubaren Grundstücksfläche auch die Erschließung der Grundstücke in Richtung der angrenzend festgesetzten Haupterschließungsachse des Hinterlandbereiches verschiebt, schließt das Änderungsverfahren zugleich eine Umstrukturierung im Bereich der angrenzend festgesetzten Verkehrsflächen ein. Im Mittelpunkt steht dabei eine Querschnittsreduzierung der bisher als Anliegerstraße vorgesehenen Verkehrsfläche an der Südostseite des Grundstückes Neusträßer Weg Nr. 8 am und seine teilweise Qualifizierung als Fuß und Radweg mit einer entsprechenden Rücknahme der Einmündungsradien in den Neusträßer Weg.

Alle übrigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben durch das Änderungsverfahren unberührt.

Insoweit die vorgesehenen Änderungen nicht nur auf einen minimalen räumlichen Teilbereich des Bebauungsplanes beschränkt sind, sondern vor allem auch ohne erkennbaren Einfluß auf dessen zugrundeliegendes städtebauliches Konzept bleiben wie auch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründen, erfüllt das Änderungsverfahren somit die rechtlichen Anforderungen an eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB.

Aufgestellt :  
Stadt Dülmen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Dülmen, 30.06.1999

I.A.

Hofmann