

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6b - 1. Änderung -

- Gebiet: Kulturzentrum -

1. Gesetzliche Grundlagen

Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I, S. 949), Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 18. September 1977 (Bundesgesetzblatt I, S. 1763), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96) des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 15. Juli 1976 (GV. NW. S. 264).

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich grenzt an die Kreuzung Friedrich- Ebert / Friedrichstraße und beinhaltet nachfolgend aufgeführte Grundstücke:

Flur 91, Flurstücke 100, teilweise, 101, 102, 64, 97.

Auf dem Blatt der zeichnerischen Darstellung ist der Änderungsbereich mit einer schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

3. Übergeordnete Planung - vorhandene Planung

Der Flächennutzungsplan stellt für den vorhandenen Bereich im wesentlichen Kerngebiet und im südlichen Abschnitt eine Gemeinbedarfsfläche dar. Bei der Neuaufstellung des FNP wird der Gesamtbereich entlang der Friedrich-Ebert-Str. und nördlich der Wilhelmstraße als Kerngebiet dargestellt. Die geringfügige Abweichung der Bebauungsplanfestsetzungen gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist unschädlich, da die vorhandene Bebauung und die damit verbundene Nutzung ohnehin schon Mischgebietscharakter aufweist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6b weist für den als Kerngebiet ausgewiesenen Teil des Änderungsbereiches einen öffentlichen Parkplatz aus. Aufgrund realisierter Garagen- und Stellplatzanlagen im unmittelbaren Nahbereich ist die Nutzung als öffentlicher Parkplatz nicht mehr erforderlich.

4. Planungsziel

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schliessung des Bebauungszusammenhanges im Eckbereich der Friedrich-Ebert-Str. und Friedenstr.. Die innerstädtische Lage des Änderungsbereichs fordert mit Hinblick auf die angrenzende realisierte bzw. in der Realisierungsphase befindliche Bebauung eine entsprechende bauliche Nutzung. Dieses dem Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert / Friedrichstr. zugeordnete Grundstück rundet die

im wesentl. durch Verwaltungs- und Kulturbauten bestimmte umliegende Bebauung ab. Entgegen der ursprünglichen Absicht, dort einen öffentlichen Parkplatz auszuweisen, kann aufgrund realisierter Garagen - bzw. Stellplatzanlagen auf diese Planung verzichtet werden. Der hohe Bodenwert dieses Grundstücks bedingt zudem ferner die bauliche Nutzung.

Das in dem Änderungsbereich bestehende Gebäude, Baujahr 1906/07, stellt eine erhaltenswerte Bausubstanz dar, die stadtbildprägend ist. Unter Berücksichtigung dieses Gebäudes soll im Anschluß daran eine Baulichkeit errichtet werden, die das bestehende Gebäude in seiner Ausstrahlung unterstützt. Der Anschluß an das vorhandene zweigeschossige Gebäude an der Friedrich-Ebert -Straße wird durch die Höhenstaffelung der Baumassen gewährleistet.

5. Erläuterung der Planung

5.1 Allgemeinde Grundzüge

Wie unter Punkt 4 schon angeführt, ist im Kreuzungsbereich der Friedrich-Ebert / Friedrichstraße die Bebauung im wesentlichen realisiert. Die bestehende bzw. in der Durchführung befindliche Bebauung gegenüber beinhaltet den Verwaltungs- und Kulturbereich der Stadt Gladbeck. Die derzeitige Nutzung des hier in Rede stehenden Änderungsbereichs als Parkplatz kann unter heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten nicht mehr als sinnvoll angesehen werden. Die Änderungsplanung vollzieht somit die städtebauliche Forderung an eine räumliche Schließung dieses Bereichs unter Einbeziehung der erhaltenswerten Bausubstanz.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als MK-Gebiet in zwei- bzw. dreigeschossiger Bebauung unter Anwendung der Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Das Erdgeschoß ist ausnahmslos der Geschäfts- und Büronutzung vorbehalten. Wohnungen sind grundsätzlich ab dem 1.Obergeschoß zulässig. Unterirdisch geplante Stellplätze können den Grundstücksflächen gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO anteilig zugerechnet werden.

5.3 Erschließung

Der Planbereich wird über die Friedrich-Ebert / Friedrichstr. erschlossen. Eine innere Erschließung erfolgt nicht.

6. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist mit dem Anschluß an die vorhandenen Netze der Versorgungsträger und die technische Kanalisation gesichert. Zusätzliche Versorgungs- und Abwasserleitungen sind nicht erforderlich.

7. Durchführung

Eine Bodenordnung ist zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8. Öffentliche Aufwendung

Der Gemeinde entstehen bei Realisierung der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Gladbeck, 27.7.1982

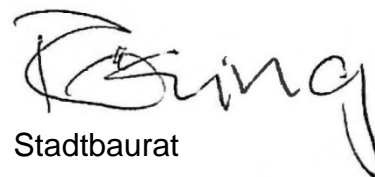
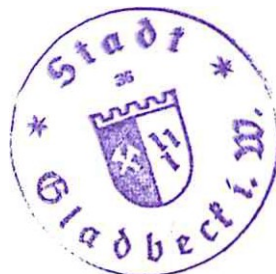


(Dressler)
Dipl.-Ing.

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 2.11.1982 bis 2.12.1982 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Gladbeck, den 7. Februar 1983

Der Oberstadtdirektor
i.V.



Stadtbaurat