

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8

Gebiet: Hege-/Voßbrink-/Berkenstraße

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253); Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 18. September 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984, S. 419); Gemeindeordnung des Landes NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475).

2. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Ortsteil Rentfort zwischen der Hegestraße im Norden, der Voßbrinkstraße im Osten und der Berkenstraße im Süden.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

3. Übergeordnete Planung

Nach § 3 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. November 1982 gelten Leitpläne, die aufgrund der §§ 5 - 7 des Aufbaugesetzes aufgestellt worden sind, bis zum Ablauf von 5 Jahren nach Inkrafttreten dieser Verordnung als Flächennutzungsplan weiter. Der Flächennutzungsplan war ein Leitplan im Sinne dieser Vorschrift. Der im Juni 1963 förmlich festgestellte Leitplan ist auf der Grundlage des Aufbaugesetzes NW aufgestellt worden. Die Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. November ist am 17. Dezember 1982 in Kraft getreten, demzufolge trat der Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck am 16. Dezember 1987 außer Kraft.

Entsprechend den Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sollte der Bereich südlich der Hegestraße von der Voßbrinkstraße bis zum Wohngebäude Hegestraße 203 als Wohnbaufläche genutzt werden. Die Fläche war im rechtsgültigen Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen.

Der daran nach Süden anschließende Bereich war als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zur Durchführung der Maßnahmen beschloß der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 18.07.1986 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese hatte die Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche bis zur Berkenstraße zum Inhalt.

Gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist die Änderung der betreffenden Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche bereits im Zuge des Neuaufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden. Hierbei sind weder bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch bei der Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG Bedenken erhoben worden. Es ist davon auszugehen, daß die entsprechende Änderung für den neu aufgestellten Flächennutzungsplan rechtswirksam wird.

4. Planungsziel

Aufgrund fehlender Erschließungsanlagen war eine Bebauung der Flächen südlich der Straßenrandbebauung der Hegestraße entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan nicht möglich. Durch eine Verlängerung der in einer Länge von ca. 90 m ab der Hegestraße ausgebauten Voßbrinkstraße nach Westen soll eine Arrondierung der Bauflächen zwischen der Hegestraße im Norden und der Berkenstraße im Süden unter Einbeziehung bereits vorhandener Bausubstanz ermöglicht werden.

5. Erläuterung der Planung

Durch die Verlängerung der Voßbrinkstraße nach Westen sollen die beiderseits angrenzenden Baugrundstücke erschlossen werden. Die Bebauung des reinen Wohngebietes soll als zweigeschossige, traufständige Bebauung mit Satteldächern von 45° Dachneigung durchgeführt werden. Die zugehörigen Garagen werden in den seitlichen Abstandsflächen nachgewiesen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche werden anzupflanzende Bäume als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Die Bebauung entlang der Hegestraße wird entsprechend der vorhandenen Bausubstanz als zweigeschossige, offene Bebauung festgesetzt.

6. Erschließung

Die Erschließung der Bebauung an der Hegestraße ist durch die Hegestraße gesichert.

Die Verlängerung der Voßbrinkstraße soll als Erschließungsstraße mit abschließendem Wendepplatz erfolgen. Die Gesamtausbaubreite der öffentlichen Verkehrsfläche von 7 m sowie eine Verschwenkung im Straßenverlauf soll einen beruhigten Ablauf des Verkehrs sichern.

In Verlängerung des Wendepplatzes nach Westen ist ein 3 m breiter öffentlicher Weg zur Erschließung der dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Erschließungsträger zu sichern.

Zur Entwässerung des Neubaubereiches ist der Bau eines neuen Kanals erforderlich. Dieser soll in einer Dimension von DN 300 - DN 400 bei einer mittleren Tiefenlage von 3,5 m und einem Gefälle von ca.5 ‰ entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan erstellt werden. Die Verbindung zum Kanal der Hegestraße durch das Baugebiet wird durch ein Leitungsrecht in einer Breite von 5,0 m gesichert.

7. Immissionsschutz

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Schweinemast- und -zuchtbetrieb (Voßbrinkstraße 51). Aufgrund des derzeitigen Viehbestandes ist der Abstand zum Plangebiet ausreichend, so daß Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten sind.

Die Erhöhung des Viehbestandes könnte jedoch zu Immissionskonflikten führen. Die Beurteilungsgrundlagen bei einer Erweiterung werden durch die Neubebauung der verlängerten Voßbrinkstraße im Bebauungsplan Nr. 8 nicht weiter beeinflusst, denn östlich und nordöstlich des Betriebes (also in der Hauptwindrichtung) existiert in gleicher Entfernung an der Johowstraße eine umfangreiche Wohnbebauung (der Abstand zwischen den Stallungen des landwirtschaftlichen Betriebes und dem nächstgelegenen Wohngebäude an der Johowstraße beträgt ebenso wie der Abstand

zur nächstgelegenen Baugrenze im Planbereich ca. 205 m. Diese Altbebauung ist ebenfalls zu schützen und bei der Beurteilung einer Erweiterungsmaßnahme des Betriebes Voßbrinkstraße 51 heranzuziehen.

8. Kosten

Die Kosten zur Durchführung der Maßnahmen werden wie folgt geschätzt.

Grunderwerbskosten	23.000,-- DM
Straßenbau einschl. Beleuchtung	200.000,-- DM
Kanalbau	230.000,-- DM

Gladbeck, den 08.04.1988
Stadtplanungsamt (61)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dressler', written in a cursive style.

(Dressler)