

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12

Gebiet: Gewerbepark Schanzenhof

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253); Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 18. September 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127); 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 Zweckel. Er umfaßt den Bereich zwischen Frentroper Straße, Huyssenstraße und Dechenstraße.

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

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplanbereich ist sowohl im alten, im Dezember 1987 unwirksam gewordenen, als auch im neuen, in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung sind weder bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch bei der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG Bedenken gegen die entsprechende Darstellung vorgebracht worden. Es ist davon auszugehen, daß der neu aufgestellte Flächennutzungsplan für diesen Bereich mit einer gewerblichen Bauflächendarstellung rechtswirksam wird.

Gemäß § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches kann mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt werden (Parallelverfahren).

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächenutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

4. Planungsziel

Die zwischen Frentroper Straße, Huyssenstraße und Dechenstraße gelegene Fläche war - unmittelbar westlich der Phenolchemie gelegen - schon im alten Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die äußere Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Straßen gesichert. Aufgrund der Lage im Außenbereich i.S. des § 35 BauGB war es bislang jedoch nicht möglich, die Fläche einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.

Der Planbereich soll für die Ansiedlung kleiner und mittelgroßer Betriebe zu einem Gewerbepark entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer vermehrten Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen im Rahmen der Wirtschaftsförderung soll für die o.g. Fläche nunmehr die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Im Hinblick auf den angrenzenden Erholungsraum sowie unter Berücksichtigung benachbarter Wohnbebauungen soll die gewerbliche Nutzung auf gering emittierende Betriebe beschränkt bleiben. Dies korrespondiert auch mit dem angestrebten Charakter als Gewerbepark mit entsprechenden Pflanzfestsetzungen, mit der Sicherung erhaltenswerter Bäume auch auf den Gewerbegrundstücken sowie der Einschränkung von Bodenbefestigungen.

Des weiteren soll die vorhandene Anbindung der Dechenstraße an die Frentroper Straße auf den Einmündungsbereich der Huyssenstraße orientiert und mit einer entsprechenden Straßenführung und Querschnittsgestaltung planungsrechtlich gesichert werden.

5. Erläuterung der Planung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind entsprechend der Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschosßflächenzahl von 2,0 bei III-geschossiger Bauweise sowie mit einer bezüglich der zulässigen Emissionen eingeschränkten Nutzung (siehe Punkt 9 der Begründung) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote dienen der Schaffung eines parkartigen Charakters des Gewerbegebietes und der Abgrenzung gegenüber dem freien Landschaftsraum. Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

Der im Planbereich vorhandene Hochbunker, Frentroper Str. 112, ist nach Aussage des Bundesvermögensamtes aus der Zivilschutzbindung entlassen. Eine Ausweisung als öffentliches Gebäude - Schutzbauwerk - ist nicht mehr notwendig. Diese Fläche sowie die anschließende Fläche der ehemaligen Tankstelle Frentroper Straße 110 werden wie die übrigen Flächen als Gewerbegebiet mit entsprechenden abschirmenden Pflanzstreifen festgesetzt. Bei Erhalt des Hochbunkers ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen.

Die Festsetzung der Ableitung der Dachentwässerung in Regenwasserrückhalteinrichtungen und Versickerung in das Grundwasser erfolgt zur Erhöhung der Umweltverträglichkeit der Gewerbeansiedlung im Planbereich und entspricht gleichzeitig einer diesbezüglichen Anregung der Emschergenossenschaft. Die Beschränkung von Bodenbefestigungen soll ebenfalls den Abfluß

von Oberflächenwasser in die Kanalisation minimieren und damit die Umweltverträglichkeit erhöhen.

6. Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches soll über die vorhandene Dechenstraße bzw. Huyssenstraße erfolgen. Die Huyssenstraße soll von der Dechenstraße bis zur bereits fertig ausgebauten Anbindung an die freie Strecke der Frentroper Straße innerhalb des zur Verfügung stehenden Verkehrsraumes ausgebaut werden. Im Einmündungsbereich an der Dechenstraße sind ausreichend große Radien vorzusehen, um den Schwerverkehr der Phenol-Chemie über diese Trasse zu führen. Zu diesem Zweck ist hier ein Grunderwerb für den Ausbau notwendig. Die innere Erschließung erfolgt über eine von der Dechenstraße abzweigende Stichstraße mit Wendehammer.

Aufgrund des Ausbaus der Huyssenstraße und der Orientierung des Verkehrs auf die Anbindung der Huyssenstr. an die Frentroper Straße wird die verkehrstechnisch ungünstige, spitzwinklige Anbindung der Dechenstraße an die Frentroper Straße abgebunden.

Im Rahmen des Ausbaues der Huyssenstraße ist hier die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges vorgesehen. Dadurch wird zusammen mit der sich im Westen anschließenden Hackfurthstraße eine sichere Radwegverbindung zwischen dem Ortsteil Zweckel und dem freien Landschaftsraum geschaffen.

Die Frentroper Straße (L 618) ist etwa ab dem Schutzbauwerk in Richtung Norden freie Strecke im Zuständigkeitsbereich des Landesstraßen- und Autobahnamtes Bochum. Für diesen Bereich ist das Anlegen von Zufahrten unzulässig. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Eintragung - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - festgesetzt. Die Baugrenze im Bereich der L 618 wird entsprechend des § 25 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes NW in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand festgelegt.

7. Versorgungs- und Abwasserleitungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen zu sichern.

Der vorhandene Kanal in der Dechenstraße ist bereits ausgelastet. Bei einer Bebauung des Gewerbeparks Schanzenhof ist ein neuer Kanal in ausreichender Dimensionierung im Verlauf der alten Kanaltrasse zu erstellen.

8. Maßnahmen des Immissionsschutzes

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung an der Dechenstraße östlich des Planbereiches sowie der Schanzenheide und Hagelkreuzstraße westlich des Planbereiches wird für das Gewerbegebiet eine Gliederung und Einschränkung bezüglich des

Emissionsverhaltens der zulässigen Betriebe festgesetzt. Die Gliederung erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Dabei ist aufgrund der Einschränkung auf nur gering emittierende Betriebe in diesem GE-Gebiet von einer Gliederung des Gladbecker Stadtgebietes insofern auszugehen, als in anderen GE-Gebieten eine uneingeschränkte Nutzung zulässig ist.

Das Gewerbegebiet im Planbereich wird dabei in zwei Zonen eingeteilt:

1. In den mit  gekennzeichneten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4 - 7 BauNVO Betriebe der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - III B - 88 04/25 - vom 9.2.1982 (Abstandserlaß) nicht zulässig. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII der o.g. Abstandsliste sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
2. In den mit  gekennzeichneten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4 - 7 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die unter 2. getroffene Einschränkung ist erforderlich, weil bei den betreffenden Flächen die geforderten Abstände der Abstandsklasse VIII (100m) nicht eingehalten werden. Dabei wird aufgrund der Vorbelastung durch die Frentroper Straße und die Phenol-Chemie ein dem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO entsprechender zulässiger Störgrad festgesetzt.

9. Entnahme von Grundwasser

Die Entnahme und die Nutzung von Grundwasser werden für den gesamten Planbereich durch textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch ausgeschlossen.

Zwar ist das Bebauungsplangelände nach den vorliegenden Untersuchungsunterlagen altlastenfrei, jedoch gibt es Vermutungen auf eine Verunreinigung des Untergrundes im Bereich der östlich des Plangebietes gelegenen Industriefläche. Da sich der Grundwasserstrom von diesem Gelände in Richtung des Bebauungsplangebietes und weiter zum Brabecker Mühlenbach bewegt, können Schadstoffverlagerungen in das Plangebiet nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde wird, auch wenn Verdachtsmomente durch vorliegende Untersuchungsergebnisse bis heute nicht bestätigt wurden, vorsorglich die Grundwasserentnahme und Grundwassernutzung für das Plangebiet ausgeschlossen.

10. Durchführung

Zur Durchführung der Planung sind keine gesetzlichen Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Für den Ausbau der Huyssenstraße und der Einmündung der Huyssenstraße in die Dechenstraße ist Grunderwerb zu tätigen.

11. Öffentliche Aufwendungen

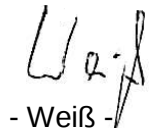
Die Baumaßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes erfordern Kosten in Höhe von

1. Ausbau Huyssenstraße	450.000,-- DM
2. Abbindung Dechenstraße	75.000,-- DM
3. Kanal Huyssenstraße	150.000,-- DM
4. Kanal Dechenstraße	400.000,-- DM
5. Beleuchtung Huyssenstraße	15.000,-- DM
6. Grunderwerbskosten	4.600,-- DM

Insgesamt:	1.094.600,-- DM
------------	-----------------

=====

Gladbeck, den 25.1.1990



- Weiß -
Städt. Baurätin