

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 23 - 2. Änderung -
Gebiet: Frentrapper Feld

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Lage des Plangebietes
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Planung
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
7. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege
9. Maßnahmen des Immissionsschutzes
10. Altlasten

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr vom 31.8.1990 (BGBI. II S. 885, 889, 1122); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132, geändert durch EVertr vom 31.8.1990, BGBI. II S. 885, 889, 1122); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW 1989, S. 432); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV NW S. 124).

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Zweckel westlich und nördlich der Straße "Frochtwinkel". Es wird wie folgt begrenzt:

°Im Norden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 570 und 6 in der Flur 19.

°Im Osten durch die westlichen und südlichen Grenzen der vorhandenen Wohnbebauung Frochtwinkel 41 - 79 und im weiteren Verlauf von der westlichen Straßengrenze des "Frochtwinkels".

°Im Süden durch die nördlichen und westlichen Grenzen des vorhandenen Wohnbereiches Frochtwinkel 6 - 22 bis zum Wendepunkt der Stichstraße des Frochtwinkels und weiter ca. 10,5 m parallel der südlichen Garagezeile der Gemeinschaftsgaragenanlage der Wohnbebauung Frochtwinkel 7 bis zur Eisenbahnfläche.

°Im Westen von der Eisenbahnfläche der Deutschen Bundesbahn, Flur 19, Flurstück 177.

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

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der im Dezember 1987 unwirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sah für die Fläche südlich der vorhandenen Wohnbebauung Frochtwinkel 41 - 79, vom Frochtwinkel im Osten bis an die Ferngasleitung im Westen, Fläche für den Gemeinbedarf vor. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen waren als Flächen für die Landwirtschaft, die Flächen der Gemeinschaftsgaragenanlage als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen wie im Bebauungsplan als Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Fläche, Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche (Stadtgarten, Spielplatz) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP-Entwurf mit den dargestellten Zielen abgeleitet.

Es wird davon ausgegangen, daß der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit der o.g. Darstellung 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 Flächennutzungsplan 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

Der Bebauungsplan 23, rechtsverbindlich seit dem 01.08.1964, setzt für den Bereich der heutigen Flurstücke 365 und 218 in der Flur 19 "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" fest. Die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche sind als land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt. Diese Bereiche werden durch öffentliche Fußwege erschlossen. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurden die Fußwege bereits parzelliert.

Die langfristige Schulentwicklung ergab keinen Bedarf mehr für den Neubau einer Schule am Frochtwinkel. Die Beibehaltung der Gemeinbedarfsfläche konnte somit entfallen.

Die Stadt Gladbeck beabsichtigt, im Änderungsbereich einen Teil des geplanten Stadtgartens Zweckel mit Grabelandflächen zu realisieren. Eine Untersuchung der Kindergartenplatzsituation im Stadtbezirk Zweckel ergab einen großen Fehlbedarf. Der Versorgungsgrad weist lediglich 56 % aus. Der Fehlbedarf soll durch Einrichtung eines 3-Gruppen-Kindergartens im südlichen Stadtgartenbereich gedeckt werden.

Die vorhandene Wohnbebauung auf der westlichen Seite des Frochtwinkels soll durch eine zusätzliche Bauzeile abgerundet werden. Für die hier geplanten Reihenhäuser besteht gemäß Bedarfsprognose ein großer Bedarf innerhalb der Gemeinde.

Die über den Bereich des Stadtgartens Zweckel hinaus festgesetzten "Flächen für die Land- und Forstwirtschaft" werden entsprechend der Nutzung als "Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzt. Die Festsetzung "Fläche für die Land- und Forstwirtschaft" entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 18 Bundesbaugesetz wurde durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 Baugesetzbuch "Flächen für a) die Landwirtschaft und b) Wald" ersetzt. Hier erfolgt eine Anpassung an das heutige Recht.

Für den Bereich der Gemeinschaftsgaragen des Frochtwinkels 7 ist eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 entsprechend der tatsächlich gebauten Anlage (Verschiebung nach Norden) erforderlich.

5. Erläuterung der Planung

Die geplante Wohnbebauung südlich der vorhandenen Gebäudezeile Frochtwinkel 41 - 55 soll als Reihenhauszeile mit vorgelagerten Garagen- bzw. Stellplatzanlagen in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern ausgeführt werden. Die Garagen- und Stellplatzflächen werden zu Höfen zusammengefaßt und durch einen Grünstreifen von der Straßenfläche abgetrennt. Die triste Aneinanderreihung von bis zu neun Garagen mit Zuordnung der Tore zur Straßenfläche wie im nördlich angrenzenden Bereich soll dadurch verhindert werden.

Der Bereich des Stadtgartens wird südlich der geplanten Reihenhauszeile über einen ca. 27 m breiten Bereich vom Frochtwinkel aus erschlossen. Zum Frochtwinkel hin ist eine für den Stadtgarten erforderliche Stellplatzanlage mit zehn Stellplätzen vorgesehen. Der Stellplatznachweis wird mit einem Stellplatz je drei Gartenanlagen an der unteren Grenze gehalten. Es ist Ziel des Stadtgartenprojektes, Gartennutzer aus unmittelbarer Nachbarschaft zu vermitteln. Diese können dann ohne Benutzung eines Pkw's die Anlage erreichen. Die Stellplatzanlage wird von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgeben, um einen möglichst grünen Charakter der Gesamtanlage zu erreichen.

Westlich der Stellplatzanlage schließt ein öffentlicher Spielplatz in einer Größe von ca. 1.400 qm an. Dieser soll den Fehlbedarf an Spielflächen im Bereich Frochtwinkel decken.

Westlich an den Spielplatzbereich schließt die geplante Gemeinbedarfsfläche -Kindergarten- an. Hier soll ein 3-Gruppen-Kindergarten den Fehlbedarf an Kindergartenplätzen decken. Der Kindergarten soll in ökologischer Form nahtlos in das Gesamtprojekt des Stadtgartens eingebunden werden. Wichtig ist hierbei die Verflechtung der Grünbereiche mit Stadtgarten, Kindergarten und Spielplatz. Über den Spielplatzbereich soll eine Erreichbarkeit des Stadtgartens östlich des Kindergartens gesichert werden. Die Gemeinbedarfsfläche ist an dieser Stelle entsprechend zugeschnitten.

Der Stellplatznachweis ist ebenfalls auf der Anlage am Frochtwinkel nachzuweisen. Zusätzliche Versiegelungsflächen sollen nicht errichtet werden. Die Nutzung des Stellplatzes, für den Kindergarten bis ca. 16.00 Uhr, soll mit vorwiegenden Nutzungen der Gartenbesitzer nachmittags und abends verknüpft werden.

Der eigentliche Stadtgartenbereich schließt sich nördlich der Gemeinbedarfsfläche an und erstreckt sich hauptsächlich auf die Flurstücke 218, 351, 276 und 11 in der Flur 19. Die Erschließungs- und Grünflächen der insgesamt geplanten drei Gartenbereiche sind als "Öffentliche Grünfläche - Stadtgarten", die eigentlichen Grabelandflächen als "Private Grünfläche - Stadtgarten", festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen sind die Wegeflächen nur nachrichtlich eingetragen.

Die Bereiche der Flurstücke 275, 549, 550 und 570 teilweise werden entsprechend der vorhandenen Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

Die Garagenanlage nördlich des Wohngebäudes Frochtwinkel 7 wird entsprechend dem vorhandenen Bestand als Gemeinschaftsgaragenanlage festgesetzt. Der zum Bebauungsplan Nr. 23 geänderte tatsächliche Ausbauzustand (Verschiebung der Anlage nach Norden) soll hier entsprechend festgesetzt werden.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Wohnbebauung

Die Wohnbebauung liegt an der ausgebauten Straße 'Frochtwinkel'. Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung vorhandener Systeme zu sichern.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Trennsystem des Frochtwinkels. Das Schmutzwasser ist über das Pumpwerk Feldhauser Straße zu leiten. Dieses ist von seiner jetzigen Kapazität ausgelastet. Die Planungen zur Erweiterung des Pumpwerkes sind abgeschlossen, das Genehmigungsverfahren ist eingeleitet. Die Baumaßnahme soll in 1993 begonnen werden.

Das Regenwasser wird über den im Norden des Bebauungsplangebietes tangierenden Entwässerungskanal in ein Regenwasserrückhaltebecken geleitet. Der Bau dieses Beckens ist noch für 1992 vorgesehen.

Die Erschließung der Neubaumaßnahme am Frochtwinkel wird durch mit "Geh- und Leitungsrecht" zu belastende Flächen gesichert.

6.2 Stadtgarten/Kindergarten

Der Stadtgarten/Kindergarten wird über auszubauende öffentliche Rad- und Fußwege erschlossen. Der Fußweg südlich der geplanten Reihenhauszeile als Verbindung zur südlich vorhandenen Stichstraße des Frochtwinkels ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesen.

Die Rad- und Fußwegeerschließung innerhalb der "öffentlichen Grünfläche" sind nur nachrichtlich eingetragen. Diese sollen entsprechend den tatsächlichen Bedürfnissen angepaßt werden.

Im westlichen Planbereich ist eine Fußgängerbrücke zur Erschließung des Landschaftsfreiraumes westlich der Bundesbahnlinie nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. Dieses ist in Anpassung an den Landschaftsplan Nr. 4 des Kreises Recklinghausen - Gladbeck - erfolgt. Diese Verbindung zum Freiraum westlich der Bahn ist noch mit der Bundesbahn zu verhandeln und soll in einer weiteren Ausbaustufe gesichert werden (Planfeststellungsverfahren).

Die Wegeverbindung durch die öffentliche Grünfläche endet im Norden an der Grenze zum Flurstück 570. Hier soll eine Wegeverbindung in Richtung Osten zur Feldhauser Straße entlang der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen des Landschaftsplanes Nr. 4 des Kreises Recklinghausen gesichert werden (Wanderweg Nr. 4).

6.3 Leitungen

Der Bereich des Stadtgartens wird von Ferngasleitungen der Chemischen Werke Hüls AG durchkreuzt. Die Leitungen sind einschließlich eines 10 m breiten Schutzstreifens in die Planzeichnung eingetragen.

Im nördlichen Planbereich verläuft eine Abwasserleitung der Stadt Gladbeck. Die Leitung einschließlich des 10 m breiten Schutzstreifens ist ebenfalls in die Planzeichnung übernommen.

7. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

9. Maßnahmen des Immissionsschutzes

Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

10. Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Die Flächen sind im Altlastenkataster nicht erfaßt.

Gladbeck, 31.8.1992


Weiß

Anlage
Erläuterungsbericht zum
Stadtgarten Zweckel