

**Stadt Gladbeck  
Stadtplanungsamt**

**BEGRÜNDUNG  
vom 25.02.2003 zum  
Bebauungsplan Nr. 31a,  
2. Änderung  
Gebiet:  
Tunnelstraße**

## **GLIEDERUNG**

---

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung**
- 4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung**
- 5.0 Bebauungsplaninhalte**
- 6.0 Erschließung**
- 7.0 Ver- und Entsorgung**
- 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler**
- 9.0 Bergbauliche Einwirkungen**
- 10.0 Altlasten, Belange d. Abfallwirtschaft u. d. Bodenschutzes**
- 11.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 12.0 Strukturdaten**
- 13.0 Finanzierung/Kosten**
- 14.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum**

## 1.0 Gesetzliche Grundlagen

---

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141); ber. BGBl. I. Nr. 5 vom 27. Januar 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertrÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001 GV NRW S. 811), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30. April 2002 (GV NRW S. 160).

## 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

---

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Zweckel, Gemarkung Gladbeck, Flur 21. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Leineweberweges und der nördlichen Grenze des Flurstückes 568 (Supermarktgrundstück),
- im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes zwischen Tunnelstraße und Leineweberweg,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Tunnelstraße,
- im Westen entlang der Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten, Kirche), zugleich östliche Grenze der Flurstücke 847 und 848.

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

## 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung

---

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o. g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

In dem seit 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Um die angestrebte Stärkung des Stadtteilzentrums Zweckel als Versorgungsstandort und Siedlungsschwerpunkt (u. a. durch eine Erhöhung der Verkaufsfläche für einen Vollversorger) vornehmen zu können, ist es notwendig, den wirksamen Flächennutzungsplan in eine gemischte Baufläche zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanänderungsverfahrens durchgeführt.

## 4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

---

Der seit dem 22.05.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 31a sieht als Einfassung des Marktplatzes Zweckel eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit davorliegenden Stellplatzanlagen vor. Im Erdgeschoss sind nur Läden, im Obergeschoss Wohnungen zulässig.

Der Bereich des Marktplatzes hat heute mit einem SB-Markt, Getränkemarkt und kleineren Geschäften sowie dem stattfindenden Wochenmarkt eine zentrale Versorgungsfunktion für den Stadtteil Zweckel.

Aufgrund eines veränderten Nachfrageverhaltens wird es notwendig, die Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes zu erweitern. Dadurch soll der Umfang des vorgehaltenen Warensortiments erhöht werden. Hierdurch wird für den Standort Zweckel erreicht, daß die Verbraucher an den Stadtteil gebunden werden können und somit zur Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion wesentlich beitragen können.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die heutigen Erfordernisse zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

## 5.0 Bebauungsplaninhalte

---

Das Zentrum „Marktplatz Zweckel“ soll die Versorgung im dortigen Stadtgebiet sichern. Der überbaubare Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a wird daher gem. § 7 BauNVO als "Kerngebiet" (MK) festgesetzt. Hierdurch wird die Voraussetzung geschaffen, am Marktplatz Zweckel zur Stärkung der Versorgungsstruktur großflächigen Einzelhandel, beschränkt auf Lebensmitteleinzelhandel, zu ermöglichen.

Im MK-Gebiet, das in die einzelnen Teil-Kerngebiete MK 1-3 gegliedert ist, sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hierdurch wird sichergestellt, daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, jedoch bestimmte Arten von Nutzungen nicht ausgeübt werden können, so daß das Nebenzentrum seine eigentliche Nahversorgungsfunktion ausüben kann.

Beherbergungsbetriebe sind im Stadtgebiet vorhanden; weitere Standorte sind seit Jahren z. Teil auch durch Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der vorherrschenden Markt- und Konkurrenzsituation im Hotelbereich ist es aber in den letzten Jahren zu keiner nennenswerten Neuansiedlung gekommen. Folglich besteht keine Notwendigkeit, am Standort "Zweckel-Markt" weitere Flächen für eine mögliche Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben zur Verfügung zu stellen.

Auf der Grundlage eines Spielhallen-Entwicklungskonzeptes, welches vom Rat am 08.12.1989 beschlossen wurde, ist in Gladbeck eine Steuerung von Spielhallen / Vergnügungsstätten erfolgt. Unter Zugrundelegung von städtebaulichen Gründen wurden für die Innenstadt Bereiche festgelegt, die gegenüber einer weiteren Ansiedlung von Spielhallen besonders empfindlich und schützenswert sind, bzw. solche, in denen Spielhallen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Diese Art von Steuerung ist für größere Bereiche, wie z. B. die Innenstadt, anwendbar. Durch die Steuerung der Ansiedlung vgl. Betriebe kann einer Verödung bzw. Häufung entgegengewirkt werden. Aufgrund des vom Rat beschlossenen Konzeptes sind in dem nun entstehenden bzw. zu sichernden Nebenzentrum die Vergnügungsstätten ausgeschlossen worden.

Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entsprechen ebenfalls nicht den Zielsetzungen des zentralen Versorgungsstandortes und sind demzufolge ebenfalls ausgeschlossen.

Städtebaulich sinnvoll ist hingegen die Zielsetzung oberhalb des Erdgeschosses, d.h. oberhalb der Versorgungseinrichtungen, im zweiten Vollgeschoß Wohnungen vorzusehen. Aus diesem Grund sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für diesen Standort allgemein zulässig.

Im MK 1-Gebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe als Lebensmittel- und Getränke Einzelhandel zulässig. Das bedeutet für den vorhandenen SB-Markt eine langfristige Sicherung mit einer begrenzten Erweiterungsmöglichkeit. Hierdurch kann die Verkaufsfläche vergrößert werden, um ein umfangreiches Warensortiment anbieten und dadurch die zentrale Versorgungsfunktion sicherstellen zu können. Eine weitere Öffnung anderer Handelsnutzungen in diesem MK-Bereich würde zu einer negativen Entwicklung beitragen und den Standort bzw. das Nebenzentrum nachhaltig schwächen.

Im MK 2-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit ortskerntypischen Sortimenten nur bis zu einer max. Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> pro Verkaufsflächeneinheit zulässig. Diese Festsetzung gilt für die vorhandene "schmale" Bebauung zwischen Marktplatz und Leineweberweg. Hier befinden sich kleinere Geschäfte und Dienstleistungen, die eine ergänzende Funktion zum MK 1-Gebiet haben und somit zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion wesentlich beitragen. Ihnen wird mit dieser Festsetzung die Möglichkeit gegeben, den Standort einerseits zu sichern und andererseits bei möglichen Zusammenlegungen zweier Einheiten auf max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu vergrößern. Die Beschränkung dieser Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche soll sicherstellen, daß vom Nebenzentrum keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen.

Im MK 3-Gebiet sind nur bestimmte Einzelhandelsbetriebe mit kerngebietstypischen Sortimenten zulässig.

Dies sind folgende Sortimente:

- Papier-, Schreibwaren und Büroorganisation;
- Lebensmittel, Getränke;
- Drogerie, Kosmetik;
- Blumen;
- Fahrräder und Zubehör.

Für das östliche Baufeld wird ein eingeschränkter Sortimentskatalog festgesetzt. Dadurch können ergänzende Ansiedlungen des Einzelhandels vorgenommen bzw. beibehalten werden, die ebenfalls zur Stärkung des Stadtteilzentrums bzw. der örtlichen Versorgung beitragen und für den klassischen innerstädtischen Einzelhandel keine Beeinträchtigungen bedeuten.

Um einen entsprechenden Mix neben dem Einzelhandel zu ermöglichen, sind im gesamten MK-Gebiet im 2. Vollgeschoß nur Büros, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt und liegt damit unterhalb der Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse sowohl für die Verkaufsflächen als auch für die schmalen Laden- und Wohngeschoßzeile wird mit II festgesetzt.

Für diesen Bereich wird die Möglichkeit vorgesehen, ein Satteldach mit 40° Dachneigung für evt. Wohnflächenerweiterungen zu errichten. Die Dachneigung von 40° wird zwingend festgesetzt, um der Bauzeile im Falle der Aufstockung ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben. Für die übrigen Bereiche werden Flachdächer festgesetzt.

Bezugnehmend auf den Bestand wird das nördliche und westliche Baufeld in geschlossener, das einzelne östliche Baufeld in offener Bauweise festgelegt.

Der Leineweberweg bleibt als öffentliche Verkehrsfläche (Straße, Parkplätze und Zuwegung zum Marktplatz) erhalten. Lediglich die aufgereihten Parkplätze sollen durch vorzunehmende Baumanpflanzungen ein attraktiveres Erscheinungsbild erhalten.

Die Marktplatzfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche kann die beabsichtigte Neuordnung der verschiedenen Nutzungen (Markt, Freiflächen- und Grüngestaltung) vorgenommen werden.

Die privaten Grundstücksflächen, die optisch der Marktplatzfläche zugeordnet sind, sollen auch weiterhin in Privatbesitz verbleiben und werden, wie bisher, als eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zug. der Allgemeinheit festgesetzt. Um den vorgesehenen Umbau einheitlich vornehmen zu können, ist mit den Eigentümern auf der Grundlage der Ausbauplanung eine Vereinbarung für die Inanspruchnahme der Flächen zu treffen.

## **6.0 Erschließung**

---

Die Erschließung des Bebauungsplanänderungsbereiches wird über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im Wesentlichen über örtliche Hupterschließungsstraßen zur A 31 (Anschlußstelle Kirchhellen - Feldhausen) bzw. A 2 (Anschlußstelle Essen - Gladbeck).

Das künftige MK-Gebiet wird hauptsächlich durch die Tunnelstraße, die als Kreisstraße K 3 im örtlichen Vorbehaltssystem aufgeführt ist, erschlossen. Sie wird von ca. 4000 Kfz/24 h befahren. Hinsichtlich dieser Verkehrsfrequenz sind die Einwirkungen der Verkehrsgläusche für die Wohnnutzungen nicht relevant, so daß passive Schallschutzmaßnahmen nicht vorzusehen sind.

Die Anlieferung der Geschäfte erfolgt überwiegend rückwärtig vom Leineweberweg aus und wird nur während der Tageszeit (6 - 18 h) vorgenommen. Die Anliefermodalitäten speziell für den Supermarkt sind so geändert worden, daß dieser nur noch mit zweiachsigen 18-tonner LKW angefahren wird. Hierdurch kann gewährleistet werden, daß die notwendigen Wendemanöver im vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum erfolgen.

## **7.0 Ver- und Entsorgung**

---

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im bestehenden Straßensystem vorhanden. Mögliche Neu- bzw. Erweiterungsbauten sind über diese Systeme zu sichern.

## **8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler**

---

Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht betroffen. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan unter Pkt. Hinweise aufgenommen.

## **9.0 Bergbauliche Einwirkungen**

---

Das Plangebiet unterliegt lt. Aussage der Ruhrkohle Bergbau AG, Herne, nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand keinen bergbaulichen Einwirkungen mehr.

## **10.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**

---

Altablagerungen bzw. Altstandorte sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt.

## 11.0 Bodenordnende Maßnahmen

---

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Änderungsgebietes ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 12.0 Strukturdaten

---

Größe des räumlichen Geltungsgebietes der Bebauungsplanänderung ca. 10.600 qm (1,06 ha)

Diese gliedert sich in:

Kerngebiet ca. 6.000 qm (0,60 ha)

Verkehrsflächen ca. 4.600 qm (0,46 ha)

## 13.0 Finanzierung / Kosten

---

Neben der Erweiterung des SB-Marktes ist auch eine bis an die Gebäude gehende Neugestaltung der öffentlichen Marktplatzfläche beabsichtigt. Für die bauliche Umsetzung ist im Haushalt der Stadt Gladbeck für das Jahr 2004 eine Bausumme von 460.000 € vorgesehen

## 14.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

---

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffsbewertungen für Bebauungsplanbereiche erforderlich. Durch diese Bebauungsplanänderung werden gegenüber dem bestehenden Baurecht keine Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Daher werden im Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Aufgestellt im Planungsamt  
der Stadt Gladbeck, den 25.02.2003

gez. Eschert

Eschert