

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 35/2a - 1. Änderung -

Gebiet: Schiller-, Mittel-, Zweckeler- und Humboldtstraße

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 18. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV. NW. 1984, S. 419).

2.0 Planungsablauf

Der Rat der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 14.09.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/2a - 1. Änderung - gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz beschlossen.

3.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden von der Schillerstraße, im Osten von der Zweckeler Straße, im Süden von den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 562, 522 und 523 in der Flur 82, im Westen von den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 523, 544, 565, 156, 13 und 520 in der Flur 82.

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

4.0 Übergeordnete Planung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck weist im Änderungsbereich - Wohnbaufläche - aus.

5.0 Erläuterung der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 35/2a ist der Rat der Stadt Gladbeck einer Empfehlung des Architekten Luggenhölscher im Auftrage seiner Mutter Katharina Luggenhölscher, Johannesstraße 34, gefolgt, das bestehende Gebäude Johannesstraße 34 baulich mit den bestehenden Häusern Johannesstraße 35 und 37 zu verbinden. Mit der Übernahme dieser Anregung wurde der Bebauungsplan Nr. 35/2a rechtsverbindlich.

Im Rahmen von Gesprächen zur Umlegungsregelung im angesprochenen Bereich zwischen dem Umlegungsausschuß der Stadt Gladbeck und der Eigentümerin des Hauses Johannesstraße 34 sollte die Verwirklichung des Ortsrechtes vorbereitet werden. Diese Gespräche verliefen erfolglos. Die Eigentümerin des Grundstückes Johannesstraße 34 ist an einer baulichen Veränderung ihres Hauses nicht interessiert.

Da die Bedenken der Grundstückseigentümerin von grundsätzlicher Bedeutung sind, wird mit Hinblick auf die zügige Sanierungsabwicklung im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes eine neue städtebauliche Lösung vorgeschlagen. Diese städtebauliche Lösung, die die Trennung der Bauflächen voneinander vorsieht, wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten ebenfalls befürwortet. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die räumliche Trennung des Hauses Johannesstraße 34 von der südlich des Hauses Johannesstraße 35 gelegenen Baufläche. Somit wird zur Vervollständigung des Sanierungsgebietes ein baulicher Abschluß der westlichen Bebauung an der Johannesstraße und die planungsrechtliche Sanierung des Hauses Johannesstraße 34 erreicht.

Zur besseren Erschließung der Gebäude wird die Wegefläche mit der Ausweisung - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche - versehen. Eine Erweiterung der Grundstücke Johannesstraße 35, 37 um Flächen aus der alten Johannesstraße ist im Zuge von Erörterungen mit dem Umlegungsausschuß von den Eigentümern abgelehnt worden. Die Lage der Grundstücke zu den Verkehrsflächen bleibt erhalten.

Desweiteren wird die im Bebauungsplan Nr. 35/2a ausgewiesene Wegefläche zu dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Kinderspielplatz verlängert. Dadurch wird eine Verbesserung der Erschließung des Kinderspielplatzes erreicht.

Die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sind wie im Bebauungsplan Nr. 35/2a mit - Allgemeines Wohngebiet - Grundflächenzahl 0.4 - Geschoßflächenzahl 1.2 - geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit ist entsprechend der Altbausubstanz festgesetzt worden.

6.0 Versorgungs- und Abwasserleitungen

Versorgungs- und Abwasserleitungen sind im Plangebiet weitgehend vorhanden.

Für die Gebäude im Änderungsbereich ist es notwendig, einen Ersatzabwasserkanal zu bauen. Nach dem Ausbau der Humboldtstraße ist der ehemalige Kanal der Johannesstraße unterbrochen worden. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung sollen die vorhandenen Gebäude Johannesstraße 34, 35 und 37 sowie ein noch geplantes Gebäude durch einen neuen Kanal direkt an den Entwässerungskanal der Zweckeler Straße angeschlossen werden. Es ist beabsichtigt, den Kanal für das Haushaltsjahr 1986 anzumelden und ihn stadtseits zu erstellen.

Soweit zusätzliche Versorgungs- und Abwasserleitungen erforderlich sind, werden sie in das Plangebiet eingeführt.

7.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen nach Generalverkehrsplan ist als Tagesbelastung für die Zweckeler Straße mit 6.584, für die Humboldtstraße mit 11.817 PKW-Einheiten errechnet. Hieraus ergeben sich folgende Berechnungen des Mittelpegels:

Verkehrsstärke	Zweckeler Str.	Humboldtstr.
Verkehrsstärke	0,06 DTV= 395 (tags) 0,008 DTV= 72 (nachts)	0,06 DTV = 709 0,008 DTV = 94
Äquivalenter Dauerschallpegel als Mittelwert	65,0 dB(A) (tags) 56,0 dB(A) (nachts)	67,0 dB(A) 57,0 dB(A)
Korrektur für:		
- Straßenoberfläche	- 0,5 dB(A)	- 0,5 dB(A)
- Beson. verkehrsl. Bedingungen	- 2,0 dB(A)	- 2,0 dB(A)
- Entfernung	+ 1,0 dB(A)	- 7,0 dB(A)
	<hr/>	<hr/>
	- 1,5 dB(A)	- 9,5 dB(A)
Korrigierter Dauerschallpegel	63,5 dB(A) (tags) 54,5 dB(A) (nachts)	57,5 dB(A) 47,5 dB(A)

Die Lärmimmissionsrichtwerte für WA-Gebiete 55 (tags) und 40 (nachts) werden somit wie folgt unter Zugrundelegung einer vertretbaren Überschreitung von 10 dB(A) überschritten (65 tags und 50 nachts):

<u>Zweckeler Straße</u>		<u>Humboldtstraße</u>	
tags	erfüllt	tags	erfüllt
nachts	+ 4,5 dB(A)	nachts	erfüllt

Für die Zweckeler Straße ergibt sich eine geringfügige Überschreitung des Nachtwertes. Eine Durchführung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, hier kann lediglich die Errichtung von Lärmschutzwänden gemeint sein, ist aus städtebaulichen Gründen für diesen Abschnitt im unmittelbaren Innenstadtbereich, ausgeschlossen. Es sind somit passive Lärmschutzmaßnahmen, die als Empfehlung in den Bebauungsplan (textliche Anmerkungen) aufgenommen werden, vorzusehen.

8.0 Durchführungsmaßnahmen

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des nördlichen Teils des innerstädtischen Sanierungsgebietes, in Einzelfällen sind noch bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

9.0 Kosten

Bei der Durchführung der noch ausstehenden Umlegungsmaßnahmen ist davon auszugehen, daß unter Berücksichtigung von Erlösen aus Grundstückszuteilungen der Gemeinde keine Kosten aus der Umlegung entstehen.

Die Ausbaukosten für die Johannesstraße bis zur Gemeinschaftsanlage - Spielplatz - werden wie folgt veranschlagt:

Straßenbau einschl. Beleuchtung	49.000,-- DM
Kanalbau einschl. Verdämmen des alten Kanals	38.000,-- DM
Grünfläche	3.000,-- DM
	<hr/>
	90.000,-- DM
	=====

Gladbeck, den 22. November 1985


(Dr. Rösing)
Stadtbaurat