

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 36/1 der Stadt Gladbeck

Gebiet: Wiesenstraße / Hermannstraße / Sandstraße / Bottroper Straße

## Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBL. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBL. I S. 1237 bzw. BGBL. I 1969 S. 11) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 2. Dezember 1969 (GV. NW. S. 860) und der Bekanntmachung der Neufassung der Bauordnung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96 / SGV. NW. 232).

## Begründung der Planung

Die Aufstellung dieses Planes wurde notwendig, um die rechtlichen Voraussetzungen für einen Teil der Stadtbahn im Verlaufe der Schützen- und Sandstraße zu schaffen, um eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen sowie eine neue Bebauung an der Westseite der Sandstraße zu ermöglichen.

## Erläuterungen

Westlich der Sandstraße soll in einem Teilabschnitt bis zur Friedenstraße der Ansatz von Geschäfts- und Bürogebäuden durch die Ausweisung als Mischgebiet (MI) ermöglicht werden; ebenso werden für das Schwesternheim Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Die übrige Bebauung wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in dem eine drei- und viergeschossige geschlossene Wohnbebauung angestrebt wird. Das Blockinnere soll für Spiel- und Gartenflächen bzw. zur Anlage von Garagen und Stellplätzen freigemacht bzw. freigehalten werden.

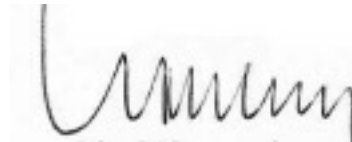
Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist in vollem Umfange gewährleistet, ebenso die stadttechnische Versorgung und Entsorgung. Entsprechend der Verkehrsbedeutung der Sandstraße soll die Friedenstraße nicht mehr direkt angeschlossen werden. Sie endet mit einem Wendehammer, um den Durchgangsverkehr aus diesem Wohnbereich fernzuhalten. Der Stellplatzbedarf ist jeweils bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechend den Richtlinien für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen gemäß RdErl. d. Innenministers NW vom 19.9.1972 (MNL. NW Ausgabe B, S. 1709) auf den Einzelgrundstücken nachzuweisen. Für den Stellplatzbedarf, der nicht ebenerdig erfüllt werden kann, wurden für die Bebauung an der Sand- und Bottroper Straße

Tiefgaragen nachrichtlich eingetragen. Öffentliche Stellplätze wurden im Verlaufe eines Parkstreifens entlang der Friedenstraße ausgewiesen.

#### Maßnahmen zur Durchführung

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen längs der Sandstraße und Bottroper Straße erforderlich, die durch freihändigen Grunderwerb, Tausch o.ä. erfolgen sollen. Die zu erwartenden Kosten können - soweit sie den Eigenanteil der Stadt Gladbeck betreffen - noch nicht angegeben werden, da die Kosten und die Kostenteilung im Zusammenhang mit dem Bau der Stadtbahn noch nicht ermittelt werden können.

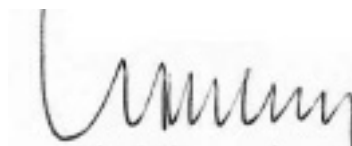
Gladbeck, den 7. August 1974



Stadtbaurat

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.12.1974 bis einschließlich 31.1.1975 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Gladbeck, den 2. Juli 1976



Stadtbaurat

Ergänzte Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 36/1  
- Gebiet: Wiesen-/Hermann-/Sand-/Bottroper Straße -

1. Gesetzliche Bestimmungen

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBI. I S. 1238) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96/SGV NW 232).

2. Beschlußfassung

Der Rat der Stadt Gladbeck hat am 14.10.1977 die erneute Offenlegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes Nr. 36/1 für die Zeit vom 24.10.1977 bis zum 24.11.1977 einschließlich beschlossen.

3. Planungsablauf

Der Rat der Stadt Gladbeck hat am 25.8.1972 beschlossen, für das Gebiet der nördlichen Innenstadt Bebauungspläne gemäß den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 aufzustellen.

Mit Beschluß vom 13.12.1974 wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 36/1 - Gebiet: Wiesen-/Hermann-/Sand-/Bottroper Straße - vom 7.8.1974 in der Zeit vom 30.12.1974 bis einschließlich 31.1.1975 öffentlich ausgelegt.

Wegen mehrerer Anregungen von Trägern öffentlicher Belange sowie einiger von der höheren Verwaltungsbehörde festgestellter Ausweisungsmängel wird der Bebauungsplanentwurf Nr. 36/1 in modifizierter Form nochmals öffentlich ausgelegt.

4. Planungsziel

4.1 Bebauung

In diesem Bereich wurde die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich, um die im Verlauf der Sandstraße geplante Stadtbahntrasse planungsrechtlich zu sichern.

Gleichzeitig soll in der weiteren Umgebung und insbesondere an der neu zu bebauenden Westseite der Sandstraße ein städtebauliches Ordnungskonzept festgelegt werden.

Die vorhandene Bebauung an der Hermann-/Frieden- und Wiesenstraße wird in ihrer derzeitigen Struktur als Blockrandbebauung und in ihrer gemischten Nutzung planungsrechtlich fortgeschrieben.

Mit den Festsetzungen der Baugrenzen und der Begrenzung der Geschossigkeit auf das Maß der vorhandenen Bebauung soll langfristig der Wohnwert des Gebietes auch für Familien mit Kindern und für ältere Bewohner erhöht werden.

Mit dem festgesetzten Kinderspielplatz zwischen der Frieden- und der Bottroper Straße ist ein erster Ansatz in Richtung dieser angestrebten Entwicklung gegeben.

Die Festsetzung der 10-geschossigen Bauweise des Schwesternheimes entspricht dieser Absicht. Der Bedarf des in unmittelbarer Nähe liegenden Krankenhauses nach Wohnraum für das Pflegepersonal kann mit dem 10-geschossigen Schwesternheim in räumlich sehr günstiger Lage zum Krankenhaus bei gleichzeitiger Freihaltung großzügiger, der Erholung der umliegenden Bewohner dienenden Freiflächen gedeckt werden. (Bei einer geringeren Geschossigkeit des Gebäudes könnte entweder nur ein erheblich kleinerer Grundstücksteil freibleiben, oder ein weiteres Gebäude wäre in ungünstiger Lage notwendig geworden.)

## 4.2 Erschließung

### 4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Bebauungsplangebiet gehört mit zur Innenstadtperipherie und ist von daher gut an das städtische Nahverkehrsnetz angeschlossen. Mit dem Bau der geplanten Stadtbahn und dem Haltepunkt an der Kreuzung Bottroper-/Sandstraße wird die Erreichbarkeit des Gebietes mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln noch erheblich günstiger werden.

### 4.2.2 Individueller Nahverkehr

Das Gebiet wird im Süden von der Bottroper- und im Osten von der Sandstraße begrenzt, die als L 511 und L 615 neben der regionalen auch eine erhebliche Bedeutung für das städtische Hauptverkehrsnetz haben. Über diese Straßen kann der individuelle Besucher-, Bewohner- und Versorgungsverkehr gut in das Gebiet einfließen.

#### 4.2.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes ist durch die vorhandenen Straßen, zusätzliche Durchfahrten und Fußwege problemlos gewährleistet.

Flächen für den ruhenden Verkehr stehen in den Blockinnenbereichen (z.T. unterirdisch) in ausreichendem Maß zur Verfügung.

Die Friedenstraße wird mit einem Wendehammer versehen zur Sandstraße abgehängt, um zum einen die Wohnbevölkerung dort vor den Belästigungen des Durchgangsverkehrs zu schützen und zum anderen aus verkehrstechnischen Gründen die Zahl der Einmündungen bzw. Kreuzungen an der Sandstraße möglichst gering zu halten.

Die technische Ver- und Entsorgung ist mit Anschluß an die vorhandenen Netze der Versorgungsträger gewährleistet. Die zusätzlich erforderlichen Trafostationen sind im Planentwurf gekennzeichnet.

#### 4.3 Infrastruktur

Lagebedingt ist die Bevölkerung des Gebietes mit Einrichtungen der öffentlichen und privaten Versorgung gut versorgt.

#### 5. Bodenordnung

Um die im Verlauf der Sandstraße beabsichtigten Planungen durchzuführen, ist es evtl. erforderlich, ein Umlegungsverfahren einzuleiten, falls die Möglichkeiten der Bodenordnung durch Kauf und Tausch nicht ausreichen werden.

#### 6. Kosten

Der größte Teil der bei der Durchführung des Planes entstehenden Kosten steht im Zusammenhang mit dem Bau der Stadtbahntrasse. Da hierfür die Kosten in ihrer Höhe und in ihrer Aufteilung noch nicht bekannt sind, kann z. Zt. noch keine Angabe darüber gemacht werden, welche Kosten die Stadt Gladbeck bei Durchführung des Planes zu tragen haben wird. Kosten des Straßenbaus einschließlich Beleuchtung sowie des notwendigen Grunderwerbs betragen:

Straßenbau und Beleuchtung = 2.650.000, -- DM

Grunderwerb = 1.230.000, -- DM.

Gladbeck, den 9.9.1977

Der Oberstadtdirektor

I.v.  
  
Stadtbaurat

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.10.1977 bis 24.11.1977 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Gladbeck, den 25.11.1977



Der Oberstadtdirektor  
I.V.

Stadtbourat