

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 36/1 - 1. Änderung - der Stadt Gladbeck

Gebiet: Wiesenstr. / Hermannstr. / Sandstr. / Bottroper Str.

1. Gesetzliche Grundlagen

Gemeindeordnung des Landes NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475), Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.02.1986 (BGBl. I S. 265); Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 18. September 1977 (BGBl. I S. 1763); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984, S. 419).

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich liegt am westlichen Rand des Ortskerns und umfaßt Grundstücke im Eckbereich Bottroper Straße/ Wiesenstraße.

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

3. Planungsziel

Die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36/1 konnten in einem Teilbereich nicht verwirklicht werden. Um die brachliegenden Flächen einer Nutzung zuzuführen, soll eine Umplanung erfolgen, die den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen und Nutzungsansprüchen besser entspricht. Auf den freien Grundstücksflächen sollen Reiheneigenheime entstehen.

4. Übergeordnete Planung

Die Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck entwickelt. Die Ausweisung für den gesamten Bereich ist MI-Gebiet (Mischgebiet).

5. Erläuterung der Planung

Die Änderung von Festsetzungen im Planbereich erfolgt, um auf den Flurstücken 151 bis 153 den Bau von II-geschossigen Reiheneigenheimen

zu ermöglichen. Der direkt zur Wiesenstraße führende Fußweg hatte sich nicht verwirklichen lassen und entfällt.

Die im Einmündungsbereich Wiesenstraße / Bottroper Straße entfallende Erweiterungsfläche der öffentlichen Verkehrsfläche ist entsprechend den Festsetzungen der angrenzenden Bebauung festgesetzt worden.

5.1 Spielplatzversorgung

Der auf dem Flurstück 153 vorgesehene öffentliche Spielplatz soll an dieser Stelle entfallen da seine Anbindung an das umliegend Wohnquartier ungünstig ist. Der Spielplatz war als Spielplatz für Kleinkinder und jüngere Schulkinder (Spielbereich C) vorgesehen. In unmittelbarer Nähe des Wohnquartiers (ca. 200 m) ist der städtische Spielplatz Hermann- / Wiesenstraße sowie in ca. 350 m Entfernung der städt. Spielplatz im Rathauspark vorhanden.

Die geplante Änderung der Bebauung im Änderungsbereich von ehemals Geschößwohnungsbau auf Reiheneigenheimen mit eigenen Gärten nimmt ebenfalls Einfluß auf die Spielflächenversorgung. Es ist davon auszugehen, daß Kleinkinderspielbereiche nunmehr auf eigenen Grundstücken nachgewiesen werden können. Eine Umgestaltung des Straßenraumes der Bottroper Straße mit Durchgrünung des Bereiches soll zu einer weiteren Verbesserung der Wohnsituation im angesprochenen Bereich führen.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die geplante Wohnbebauung wird durch einen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastenden, befahrbaren Wohnweg erschlossen, der an die Bottroper Straße anbindet.

Nach den bisherigen Festsetzungen war die Verbreiterung der Bottroper Straße zur Berücksichtigung der damals geplanten Stadtbahn vorgesehen. Nachdem diese nicht mehr gebaut werden soll, kann die Verkehrsfläche der Bottroper Straße auf das vorhandene Maß beschränkt bleiben. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche ist nicht mehr notwendig.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist durch die vorhandenen Netze der Erschließungsträger sowie Erweiterungen gesichert.

7. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

8. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt keine Kosten.

Gladbeck, den 28.10.1986



(Dressler)