

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 61 - Gebiet: Mühlenstraße -

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265) i.V.m. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253); Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 18. September 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419); Gemeindeordnung des Landes NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475).

2.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Hansemann- und Wiesenstraße;
- im Westen durch die Deutsche Bundesbahn;
- im Süden durch die Gildenstraße;
- im Osten durch die Ortelsburger- und Breddestraße.

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

3.0 Verfahrensablauf

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 61 wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 16.09.1977 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 u. 3 BBauG wurde im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 17.10.1977 durchgeführt. Hier sprach sich ein Teil der Bürger gegen die Notwendigkeit des begrünten Trennstreifens zwischen den Richtungsfahrbahnen aus. Ferner wurde angeregt zu prüfen, ob der Einbau an Fahrradwegen möglich ist. Diese Anregungen sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Auf den ursprünglich vorgesehenen und in der Bürgerversammlung angesprochenen 4-spurigen Ausbau der Mühlenstraße wurde aufgrund des seinerzeit fortgeführten Generalverkehrsplanes verzichtet. Auf der Grundlage des geänderten Entwurfes beschloß der Rat der Stadt Gladbeck am 20.12.1979 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. 2a Abs. 6 BBauG.

Aufgrund von nach diesem Beschluss erfolgten Änderungen des Planentwurfes (Änderung des Einmündungsbereiches Hermannstr./Bottroper Str., Erhalt des Gebäudes Hermannstraße 167) wurde diese Offenlegung nicht durchgeführt und am 01.07.1983 erneut ein Offenlegungsbeschluss gefasst. Im Rahmen der vom 09.04.1984 bis zum 08.05.1984 durchgeführten Offenlegung wurden erhebliche Bedenken gegen den Planentwurf geäußert, insbesondere vom Landesstraßen- und Autobahnamt Bochum. Aufgrund dieser Bedenken wurde der Planentwurf noch einmal dahingehend überarbeitet, daß der

Straßenzug Bottroper Straße - Hermannstraße sich weitgehend an der vorhandenen Trasse orientiert und die Bottroper Straße, aus Richtung Osten kommend, mit einer senkrechten Einmündung an diesen Straßenzug angebunden wird. Diese Lösung hat den Vorteil, daß die Wohngebäude Bottroper Straße 167, 165 und 163 erhalten werden können und auch der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand wesentlich geringer ausfällt als in der ursprünglichen Planfassung. Wegen dieser erheblichen Änderungen des Planentwurfes wurde eine erneute Offenlegung erforderlich.

4.0 Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Dieser weist das Verkehrsband der verlängerten L 620 (Konrad-Adenauer-Alle) zwischen Sandstraße und Bottroper Str. als Ortsdurchfahrt und somit in der Baulast der Gemeinde aus. Der weitere Streckenabschnitt Richtung Bottrop ist als freie Strecke ausgewiesen. Er liegt somit in der Zuständigkeit des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe. Eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergibt sich lediglich südwestlich der Kreuzung Hermannstraße/Bottroper Straße. Auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Verschiebung der Trasse der Bottroper Straße wurde aus o. g. Gründen verzichtet. Zur Sicherung der vorhandenen Wohngebäude Bottroper Straße Nr. 167, 165 und 163 wurde zwischen Bottroper Straße und Eisenbahn ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Abweichung vom Flächennutzungsplan ist aufgrund ihrer Geringfügigkeit mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BBauG vereinbar.

5.0 Planungsziel

Die im Flächennutzungsplan projektierte Trasse der Mühlen-/Hermannstraße ist einer planungsrechtlichen Sicherung zuzuführen. Die bereits vorhandene Bebauung ist durch dieses Bebauungsplanverfahren zu sichern, die neue Bebauung soll sich durch die neu ausgewiesenen Bauflächen reibungslos in das Stadtbild einfügen.

6.0 Infrastruktur

6.1 Öffentliche Einrichtungen

Die Bedürfnisse der Bevölkerung des Bebauungsplanbereiches nach zentralen Einrichtungen sind aufgrund der unmittelbaren Lage zur Innenstadt weitgehend gedeckt. In der Nachbarschaft befinden sich Schulen aller Zweige, das Rathaus, ein Krankenhaus sowie weitere öffentliche Einrichtungen mit bürgernahen Verwaltungsaufgaben.

6.2 Private Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung der Bevölkerung des Gebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen wie auch des gehobenen und persönlichen Bedarfes ist gewährleistet. Der Bereich der Innenstadt ist nur 5 Fußgängerminuten vom Plangebiet entfernt. Neben einer Gewerbegebietsausweisung im nördlichen sowie einer

Ausweisung "reines Wohngebiet" im südlichen Bereich ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen. Dieses ermöglicht die Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie nicht wesentlich störenden Gewerbegebieten.

7.0 Erläuterung der Planung

7.1 Verkehrsflächen

Der Ausbau der Hermann-/Mühlenstraße ist im Bebauungsplan mit einer Straßenbreite von 7,50 m, beidseitigem Radweg von 1,0 m - 1,5 m Breite, beidseitigem Fußweg von 1,5 m - 2 m Breiten sowie z.T. Grünstreifen und Parkstreifen vorgesehen. Die, soweit möglich, vorgesehenen Baumpflanzungen führen zu einer optimalen Einengung des Straßenraumes und haben damit, wie auch die an Querungsstellen für Fußgänger vorgesehenen Mittelinseln, einen verkehrsberuhigenden Effekt. Die Einbringung weiterer verkehrsberuhigender Elemente bleibt der konkreten Ausbaupflanzung vorbehalten.

7.2 Baugebiete

Soweit die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bebaut sind, entsprechen die Festsetzungen mit wenigen Ausnahmen der derzeitigen Nutzung. Die Bausubstanz kann weitestgehend erhalten bleiben und durch Schließung von Baulücken ergänzt werden.

Im Bereich südlich der Bottroper Straße wird aufgrund der vorh. Gebietsstruktur ein WR-Gebiet mit einer I-II geschossigen Bauweise als Festsetzung getroffen.

Für das Mischgebiet zwischen der Bottroper Straße und der Friedenstraße wird, dem Bestand entsprechend, eine II- bzw. III-geschossige, in einem Fall (Bürogebäude der Kleider-Fabrik im Blockinneren) auch IV-geschossige Bauweise festgesetzt.

Die Gewerbegebiete westlich der Hermann-/Mühlenstraße und östlich der Mühlenstraße wurden aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber der im südöstlich der Hermann-/Mühlenstraße gelegenen Mischgebiet vorhandenen Wohnbebauung und dem nordöstlich des Planbereiches vorhandenen allgemeinen Wohngebiet bezüglich der Art der zulässigen Nutzung eingeschränkt (s. Pkt. 9 der Begründung).

8.0 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind weitgehend vorhanden. Soweit zusätzliche Leitungen erforderlich sind, werden sie im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern in das Plangebiet eingeführt.

9.0 Immissionsschutz

9.1 Verkehrliche Emissionen

Von den das Plangebiet durchziehende Landesstraßen (L 620 Hermann-/Mühlenstraße, L 511 Bottroper Straße) sowie von der im Nordwesten an das Plangebiet grenzenden Eisenbahn gehen Emissionen aus, deren Berechnung in einer gesonderten Anlage zur Begründung beschrieben wird. Die sich aus dieser Berechnung ergebende unterschiedliche hohe Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Entwurf 1976) angegebenen Planungsrichtpegel erfordert es, durch folgende Anmerkungen bzw. textliche Festsetzungen im Bebauungsplan den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen:

Anmerkung:

Für die im unmittelbaren Schallabstrahlungsbereich Mühlen-/Hermannstraße und Bottroper Straße gelegenen Grundstücke des MI-Gebietes, sowie des südöstlich der Bottroper Straße gelegenen WR-Gebietes (mit Ausnahme der an der westlichen Seite der Ortelsburger Straße gelegenen Grundstücke) sind zur Minderung von Geräuschemissionen die Wohn- und Schlafräume mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen, die eine Reduzierung des Schallpegels um 10 dB(A) bewirken.

Textliche Festsetzung:

Für die im WA-Gebiet westlich der Bottroper Straße gelegenen Grundstücke sind zur Minderung von Geräuschemissionen die Wohn- und Schlafräume mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen, die eine Reduzierung des Schallpegels um 15 dB(A) bewirken.

9.2 Gewerbliche Emissionen

Die Gewerbegebiete westlich der Hermann-/Mühlenstraße und östlich der Mühlenstraße liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem außerhalb des Planbereiches nordöstlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet und einem südwestlich der Hermann-/Mühlenstraße gelegenen Mischgebiet mit einem hohen Anteil vorhandener Wohnbebauung. Um die daraus möglicherweise resultierenden Emissionsprobleme auszuschließen, wird für diese Gewerbegebiete festgesetzt, daß Betriebe der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig sind.

Diese Einschränkung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung entspricht lt. Auskunft des zuständigen Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes (GAA) dem vorhandenen Betriebsbestand, so daß kein Eingriff in ausgeübte Nutzungen erfolgt.

Die im Blockinnenbereich zwischen der Bottroper Straße und Friedenstraße bestehende Kleiderfabrik ist lt. Auskunft des GAA bezüglich ihrer Emissionen mit der Festsetzung eines Mischgebietes vereinbar. Lediglich die östlich der Kleiderfabrik gelegene Spedition ist bezüglich ihrer Emissionen als problematisch anzusehen. Ein solcher Betrieb gehört - insbesondere im Falle auch in Nachtstunden auftretender Verkehre - in ein Gewerbegebiet. Aus diesem Grunde ist langfristig eine Standortverlagerung wünschenswert. Im Zuge der Überplanung durch Festsetzung eines Mischgebietes genießt der Betrieb Bestandsschutz.

10.0 Durchführungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für die öffentlichen Straßen (Ausbau Mühlen-/Hermannstraße und die Anschlüsse an die Hermann-/Frieden-/Bottroper- und Gildenstraße), die bislang nicht im Eigentum der Stadt Gladbeck sind, müssen noch erworben werden. Nach Überarbeitung der Plankonzeption können die Gebäude Bottroper Straße 161, 165 und 167 erhalten bleiben und werden planungsrechtlich gesichert.

11.0 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen überschläglich 5.045.779,-- DM.

Anlage:

Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschemissionen für den Bebauungsplan Nr. 61 - Gebiet: Mühlenstraße -.

Gladbeck, den 22.12.1987


- Gressler -