Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76 - Plangebiet: Möllerhalde -

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1238) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.1.1970 (G.V. NW S. 96/SGV NW 232).

2. Beschlußfassung

Der Rat der Stadt Gladbeck hat am 12.11.1972 die Aufstellung eines Bebauungsplanentwurfes für das Gelände der ehemaligen Möllerschächte beschlossen. Am 4.10.1974 beschloß der Rat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, die in der Zeit vom 27.12.1976 bis 27.1.1977 einschließlich stattgefunden hat.

3. Übergeordnete Planung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck weist im Bereich des Bebauungsplanentwurfes industriell zu nutzende Bauflächen aus. Auch der gültige GEP 1966 stellt in dem Gebiet des Bebauungsplanentwurfes "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" dar.

4. Begrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird im Nordwesten und Norden durch den Haarbach, im Südwesten durch die Kampstraße, im Südosten bis an die Möllerstraße durch die Zechenbahn und im Osten durch die rückwärtigen Parzellengrenzen der unbebauten und bebauten Grundstücke im Bereich des Knotens Möllerstraße/Sandstraße.

Die Plangebietgrenze ist im Entwurf durch eine schwarzschraffierte Rinne kenntlich gemacht.

Aufgrund der Bedenken des Planungsamtes der Kreisverwaltung wurde das Plangebiet verkleinert. Im Südwesten ist der unbebaute und bebaute Bereich an der Kampstraße ausgeklammert worden, sodaß die Plangebietsgrenze nunmehr an der südlichen Grenze des zum Haarbach gehörenden Schutzstreifen verläuft.

5. Planungsziel

Nach der Stillegung der Zeche Möllerschächte stand in diesem Bereich eine große zusammenhängende Industriefläche für eine neue Nutzung zur Verfügung. Der Beschluß der politischen Entscheidungsträger der Stadt Gladbeck lautete dahingehend, diese Fläche wieder gewerblicher, allerdings nicht stark emittierender industrieller Nutzung zu widmen. Die Nutzung dieser Fläche als gewerbliche Baufläche entspricht dem in der Stadt vorhandenen Bedarf an Flächen für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Gewerbebetrieben. Die Nutzungsbeschränkung auf Gewerbebetriebe geringerer schädlicher Umwelteinflüsse entspricht der Lage des Gebietes in geringer Entfernung sowohl zum Stadtzentrum wie zum dichtbesiedelten Stadtteil Rentfort-Nord.

6. Infrastruktur

Das Plangebiet wird von der geplanten Stichstraße so an die Möllerstraße angebunden, daß Betriebe unterschiedlicher Größenordnung angesiedelt werden können.

Mit dem Bau der Straße sind die notwendigen Versorgungsleistungen vorgesehen. Die Abwässer werden über die in der Stichstraße geplanten Abwasserleitung in das vorhandene Netz eingeleitet und über den Haarbach als Vorfluter abgeleistet. Der entlang des südlichen Ufers vorgesehene Lärmschutzwall - der z.T. aus der ehemaligen Halde bestehen soll - soll die nördlich angrenzende Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinflüssen schützen. Die Bepflanzung des Walles und die westlich bis an die Kampstraße reichende Grünfläche ist von den Grundstückseigentümern vorzunehmen.

7. Begründung für die Planänderung nach der Offenlegung vom 27.12.1976 - 27.1.1977

Aufgrund der noch nicht geänderten Flächennutzungsplan-anweisung im Bereich der Wohnbebauung an der Kampstraße entsteht möglicherweise ein Widerspruch, der mit der Verschiebung der Plangebietsgrenze auf die südliche Begrenzung des Haarbachs vermieden wird.

Die Ausweisung des anzuschichtenden Schutzwalles ist im Bereich des nicht verrohrten Haarbachs um ca. 8 m nach Süden verschoben, um den Schutzstreifen der dort verlaufenden Abwasserleitung freizuhalten.
Die Schutzstreifen an der Abwasserdruckrohrleitung parallel zum Haarbach und am Rohrbündel parallel zur Zechenbahn an der südlichen Plangebietgrenze sind zur Vervollständigung der Anweisungen nachträglich festgelegt.

8. Durchführung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zunächst nicht erforderlich. Die Neuparzellierung der Flächen kann nach dem Bau der Erschließungsstraße privatrechtlich erfolgen.

9. Kosten der Planung

Nach derzeitigem Preisnieveau wird der Ausbau der Erschließung einschließlich Kanalbaukosten und Beleuchtung ca. 1.3 Mio DM kosten, die von den Grundstückseigentümern getragen werden müssen.

Gladbeck, den 16.5.1977

Stadtbaurat