

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Gladbeck

Gebiet: Arbeitersiedlung Rentfort B

1. Gesetzliche Grundlagen

Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949); Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 18.09.1977 (BGBl. I S. 1763); Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen vom 26.06.1984 (GV. NW. 1984 S. 419).

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den Bereich zwischen der Kampstraße, der Hegestraße und der Bebauung westlich der Johowstraße.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 40 an, im Südwesten der Bebauungsplan "Rentfort".

3. Planungsziel

Der Bebauungsplan betrifft die überwiegend bebauten Flächen der Arbeitersiedlung Rentfort B. Durch die Festsetzungen soll das vorhandene Siedlungsbild gesichert werden und die Gärten und Freiflächen in ihrem Bestand geschützt werden.

Im Süden des Planbereichs sollen neue Wohnbauflächen und öffentliche Parkanlagen geschaffen werden.

4. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sieht im Plangebiet Wohnbaufläche vor. Weiter südlich ist Grünfläche mit der Widmung "Kleingärten" ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt darüberhinaus an der Hegestraße eine öffentliche Grünfläche "Parkanlage" fest. Wegen der kleinen Fläche und dem beschränkten Einzugsbereich des Parks wird die Festsetzung als "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt" angesehen. Ähnlich wie ein Spielplatz gehört auch eine kleine Grünfläche zum normalen Erscheinungsbild von Wohnbauflächen.

5. Erläuterung der Planung

Die im Plangebiet vorhandene Bergarbeitersiedlung trägt auch den Namen "Kampkolonie" und entstand zum größten Teil in den Jahren 1903 - 1906. Sie gehörte zu der Schachtanlage "Möllerschächte", welche heute nicht mehr existiert.

Die städtebaulichen Strukturen waren beeinflusst von der Gartenstadtbewegung. Vorhanden ist ein rechtwinkliges Straßennaster mit zweieinhalbgeschossigen Vierfamilienhäusern als Straßennrandbebauung sowie großen Freiflächen, die zu den Häusern gehören. Nahezu sämtliche Häuser sind in einer ganz speziellen Form entstanden, die einerseits durch verschiedenartige architektonische Details und abwechslungsreiche Dachformen Gestaltungsvielfalt bietet, aber andererseits durch die Wahrung einer strengen Gestaltordnung Ausdruck einer qualitativ hohen Architektur der Entstehungszeit ist.

Um das Siedlungsbild und die guten Wohnverhältnisse zu erhalten, sind die vorhandenen Baukörper in der alten Bergarbeitersiedlung eng mit Baugrenzen umgeben. Das Maß der Nutzung wurde entsprechend dem Bestand festgesetzt. Neubauten oder größere Erweiterungen sind nicht möglich.

Die Waldfläche an der Hegestraße soll als öffentliche Grünfläche genutzt werden und durch einen neu anzulegenden öffentlichen Weg auch mit der Margarethenstraße verbunden werden. In Verbindung mit der Bepflanzung der Paulstraße soll dadurch im Plangebiet von Nord nach Süd eine begrünte Fußgängerverbindung entstehen.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die Bergarbeitersiedlung wird durch die bestehenden Straßen ausreichend erschlossen. Um störenden Durchgangsverkehr zu vermeiden, die Verkehrssicherheit zu erhöhen und den Straßenraum gestalterisch aufzuwerten, sollen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen getroffen werden. Geeignet erscheinen Aufpflasterungen in den Kreuzungsbereichen und Anpflanzung von Straßenbäumen in der Paulstraße.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die vorhandenen Netze der Versorgungsträger und die Kanalisation wird die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes gesichert.

7. Immissionsschutz

Die Wohnhäuser Hegestraße 105 und Kampstraße 2 werden in geringem Maße durch den alteingesessenen Transportbetrieb auf dem Grundstück Hegestraße 108 (außerhalb des Plangebietes) belästigt. Bei gegenseitiger Rücksichtnahme erscheint ein Auskommen möglich.

8. Kosten und Finanzierung

Grunderwerb	30.000,-- DM
Straßen- und Wegebau	15.000,-- DM

Die Finanzierung erfolgt durch Erhebung von Beiträgen nach dem BBauG oder KAG bzw. durch Eigenmittel der Gemeinde.

Gladbeck, den 27. Januar 1986
Stadtplanungsamt



(Dressler)
Dipl.-Ing.