

## B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplanentwurf Nr. 90

- Gebiet: Butendorfer-, Sellerbeck-, Allmann- und Köhnestraße.

(Ergänzung zur Offenlegungsbegründung)

### 1.0 Gesetzliche Grundlagen

Das Rechtssetzungsverfahren des Bebauungsplanverfahrens Nr. 90 erfolgt nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), neugefaßt in der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV. NW. S. 122).

### 2.0 Planungsablauf

Der Rat der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 23. Juni 1978 gemäß den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes den Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 90 - Gebiet: Butendorfer-, Sellerbeck-, Allmann- und Köhnestraße - gefaßt.

Dieser Aufstellungsbeschuß wurde in der Ratssitzung am 2. März 1979 durch einen neuen Aufstellungsbeschuß ersetzt. Anlaß der Neubeschlußfassung war eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes.

Die gesetzlich vorgeschriebene Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 90 erfolgte im Amtsblatt am 13. März 1979.

Entsprechend dem Beschluß des Rates der Stadt Gladbeck vom 2. März 1979 fand am 26. Juni 1979 in einer öffentlichen Versammlung die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 2a Abs. 2 + 3 BBauG in Verbindung mit den Richtlinien über die Bürgerbeteiligung der Stadt Gladbeck statt.

Gemäß Beschluß des Rates der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 22. Februar 1980 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 25. August 1980 bis einschließlich 25. September 1980 statt.

### 3.0 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist in der zeichnerischen Darstellung mit einer schwarzen unterbrochenen Linie umrandet.

Der Planbereich umfaßt das Gebiet zwischen der westlichen Begrenzung der Bundesbahnlinie Gelsenk.-Gladbeck/Ost, der nördlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes 14, der nördlichen Verkehrsflächengrenze der Allmannstraße, der westlichen Verkehrsflächengrenze

der Landstraße und der südlichen Verkehrsflächengrenze der Butendorfer Straße.

#### 4.0 Planungsziel

Der Bebauungsplan beinhaltet im wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bergmannssiedlung im Bereich der Butendorfer-, Sellerbeck-, Allmann- und Köhnestraße. Diese Wohnanlage im v.g. Bereich stellt eine für das Ruhrgebiet typische Siedlungsform dar, die neben städtebaulichem auch einen sozialen Wert darstellt. Da die bestehende Bausubstanz in Größe, Ausstattung und bautechnischen Belangen den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht wird, sollen die Erweiterungs- und Verbesserungsmöglichkeiten im Rahmen dieses Bebauungsplanes diesen angepaßt werden. Bestehende Baulücken sollen durch Geschossigkeit, Dachform und Außengestaltung in Anlehnung an die bestehende Bausubstanz geschlossen genutzt werden. Darüberhinaus weist der zukünftige Bebauungsplan im Bereich der Landstraße eine von der Verkehrsfläche abgerückte Bebauung aus. Sie entspricht in ihrer Geschossigkeit und Ausnutzung der angrenzenden bestehenden Bebauung entlang der Landstraße. Diese Planung hat zur Folge, daß bei Abriß der Altgebäude ein Neubau nicht mehr an der Stelle errichtet werden kann, wo die alten Gebäude stehen, sondern erst beginnend an der Baugrenze. Es stellt eine Minderung des Grundstückswertes, namentlich des Gebäudewertes, dar. Eine derartige Ausweisung geht über die Grenzen der sozial zumutbaren Leistungsfähigkeit der Eigentümer hinaus und ist gemäß § 44 BBauG zu entschädigen.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan die bisher im Plangebiet fehlenden Anlagen für den ruhenden Verkehr. Sie sind entsprechend den Richtlinien über die Errichtung von Stellplätzen ausgewiesen. Eine Veränderung der Verkehrsplanung im Bebauungsplan ergibt sich aus der zukünftigen rechtwinkligen Anbindung der Butendorfer Straße auf die Landstraße, und der Abbindung der Allmannstraße im Abschnitt zwischen Landstraße, Köhnestraße, die lediglich als Fußgängerweg zukünftig zu nutzen ist.

#### 5.0 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird hauptsächlich von der Landstraße über die Butendorfer Straße erschlossen. Untergeordnete Verbindungen des Gebietes, wie Köhnestraße und Sellerbeckstraße, zu angrenzenden Wohnquartieren bleiben bestehen.

Die Versorgung mit Energie und Wasser wie Abwasserbeseitigung ist vorhanden. Die Notwendigkeit der Erweiterungen bzw. Verbesserungen wurden im Rahmen der Befragung der Träger öffentlicher Belange nicht ermittelt.

#### 6.0 Einrichtungen für die Bewohner

In fußläufiger Nähe des Gebietes sind folgende Einrichtungen vorhanden:

Grund- und Hauptschulen, Kirchen, Kindergarten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Geldinstitute, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Naherholungsflächen.

#### 7.0 Ergebnis der Offenlegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG

Im Rahmen der Offenlegung wurden von drei Personen und Institutionen Bedenken und Anregungen vorgetragen. Diese Anregungen und Bedenken beziehen sich auf Entschädigungsfolgen im Hinblick auf die Ausweisung von Baugrenzen, die mitten durch vorhandene und genehmigte Gebäude verlaufen, auf einen privaten Erschließungsweg seitlich des Gebäudes des Vortragenden, sowie auf Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 in Bezug auf Nebenanlagen. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG fallen nicht unter den Abwägungsvorgang im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan. Sie sind dem Rat der Stadt Gladbeck jedoch in vollem Umfang vorgelegt worden.

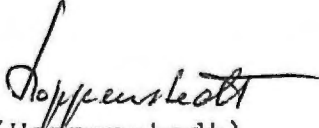
#### 8.0 Durchführung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine gesetzlichen Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

#### 9.0 Kosten der Plandurchführung

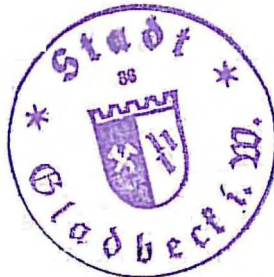
Das Plangebiet ist im wesentlichen erschlossen, lediglich im Bereich der Anbindung Butendorfer- an die Landstraße werden verkehrstechnische Korrekturen notwendig. Für diese Maßnahmen und den Umbau der Allmannstraße im Bereich Land-, Köhnestraße zur fußläufigen Verbindung entstehen der Stadt Kosten in Höhe von 90.000,-- DM. Für den Ausbau der Butendorfer Straße wird der Erwerb des Grundstücks Flur 41 Flurstück 172 und der Abbruch des Hauses Landstraße Nr. 43 notwendig. Die Kosten für den Erwerb und für den Abbruch belaufen sich auf ca. 60.000,-- DM.

Gladbeck, den 15.10.1980

  
(Hoppenstedt)  
Städt. Baudirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.08.1983 bis 07.09.1983 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Gladbeck, den 12.09.1983



Der Oberstadtdirektor

I. V.

*K. König*

Stadtbaurat