

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplanentwurf Nr. 91

- Gebiet: Grüner Weg/Schroerstraße -

(Ergänzung zur Offenlegungsbegründung)

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Das Rechtssetzungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 91 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 2.3.1979 gemäß den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes den Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 91 - Gebiet: Grüner Weg/Schroerstraße - gefaßt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 91 erfolgte im Amtsblatt am 13. März 1979.

Entsprechend dem Beschluß des Rates der Stadt Gladbeck vom 2. März 1979 fand am 23. April 1979 in einer öffentlichen Versammlung die Beteiligung der Bürger gemäß § 2a Abs. 2 und 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 14. März 1980 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 91 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.

Das Plangebiet umfaßt das Gebiet zwischen der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Schroerstraße im Norden, der westlichen Abgrenzung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 7, der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Grüner Weg im Süden und der westlichen Verkehrsflächengrenze der Feldhauser Straße.

4.0 Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan Nr. 91 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck entwickelt worden. Das Plangebiet ist darin als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht dem Gebietsentwicklungsplan des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 29. November 1966 und somit den Zielen der Landesplanung.

5.0 Angrenzende Bereiche

Im Osten des Bebauungsplanbereichs befindet sich der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 7 mit der Ausweisung einer reinen Wohnbaufläche. Nördlich der Schroerstraße grenzt ein unbeplanter Bereich an, der eindeutig von der Siedlungsstruktur ein reines Wohngebiet darstellt. Nördlich der Einmündung Schroerstraße in die Feldhauser Straße befindet sich ein Kirchgrundstück. Westlich des Plangebietes verläuft plangleich die Eisenbahnlinie Gladbeck-Ost/Dorsten, mit einer Verkehrsbelastung von einem Zug pro Stunde im Schnitt zwischen 6.00 und 22.00 Uhr. Westlich dieser Eisenbahnlinie grenzt ein unbeplantes Wohngebiet an. Südlich des Grünen Weges weist der Flächennutzungsplan eine Grünfläche aus, die den derzeitigen Bestand und die zukünftige städtebauliche Entwicklung wiedergibt.

6.0 Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Grundlagen für die Erschließung und Bebauung geschaffen werden.

7.0 Erschließung für den Straßenverkehr

Haupterschließungsanlage ist die den Ortsteil Zweckel und den Ortsteil Stadtmitte verbindende Feldhauser Straße (K 2466) und der an diese Straße angebundene "Grüne Weg". Die ausgewiesene Wohnbebauung wird über drei befahrbare Privatwege, für die vor der vollständigen Übereignung des Eigentums durch den Betreiber eine Anliegerordnung aufzustellen ist, von der Straße "Grüner Weg" erschlossen. Die bestehende Bausubstanz, die im Bebauungsplangebiet durch Ausweisung von Bauflächen gesichert werden soll, wird von den ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen der Feldhauser Straße und der Schroerstraße erschlossen.

8.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen 30 freistehende Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt. Zulässig ist die

Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit 40° geneigtem Satteldach.

Die notwendigen Garagen sind den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet worden. Weitere Stellplätze befinden sich innerhalb der Erschließungswege. Für Besucherfahrzeuge sind Gemeinschaftsstellplätze an der Straße "Grüner Weg" ausgewiesen.

9.0 Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Wasser- und Gasleitungen sowie Stromkabel sind in der Straße "Grüner Weg" vorhanden und werden von dort aus in die privaten Erschließungswege eingeführt.

Das Abwasser wird in die vorhandenen Kanäle "Grüner Weg" und Feldhauser Straße sowie über den Vorfluter Haarbach in die Boye geleitet. Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage Emschermündung.

10.0 Bedenken und Anregungen

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Recklinghausen hat Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht, da durch den östlich des Plangebietes liegenden Schreinereibetrieb unzulässige Immissionen in dem Bereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 91 zu befürchten sind. Es wurde seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes daher angeregt, den Bebauungsplan so aufzustellen, daß der Abstand zwischen dem geplanten Wohngebiet und der vorhandenen Schreinerei entsprechend Nr. 183 des Abstandserlasses eingehalten wird.

Im Rahmen der Durchführung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 7 ist die betriebliche Verlagerung der Schreinerei Voraussetzung zur Durchführung des Bebauungsplanes. Die Voraussetzungen zur Umsetzung des Betriebes werden z. Z. geschaffen. Somit werden die Belange des Immissionsschutzes gegenstandslos.

11.0 Kosten der Plandurchführung

Eigentümer der öffentlichen Verkehrsanlage "Grüner Weg" ist die Stadt Gladbeck. Eine weitere zusätzliche öffentliche Erschließungsanlage ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die von der Gemeinde aufzuwendenden Kosten für die Verbesserung des Grünen Weges werden unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Preisniveaus wie folgt geschätzt:


Fahrbahnbefestigung	ca. 210.000,-- DM
Ausbau der Bürgersteige	ca. 140.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 15.000,-- DM
<hr/>	
===== insgesamt =====	ca. 365.000,-- DM

Ein Teil dieser Kosten wird über Erschließungsbeiträge an die Gemeinde zurückfließen.

12.0 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Gladbeck, den 15.10.1980


(Hoppenstedt)
Städt. Baudirektor