

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 7. - 9. Änderung- der Stadt Gladbeck
Gebiet: Winkelstr. / Grüner Weg

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr vom 31.08.1990, BGBl. II S.889, 1122); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S.132, geändert durch EVertr. v. 31.8.1990, BGBl. II S. 889, 1122); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984; S. 419); zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV. NW. 1989, S. 432); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. März 1990 (GV. NW. S. 141).

Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 1. Mai 1990 (BGBl. I. S. 926).

2. Lage des Planbereiches

Der Planbereich liegt im Stadtteil Zweckel und wird wie folgt begrenzt:

- ° Im Norden durch die Flurstücke 669, 670 und 594 der Flur 22 und die Schroerstraße
- ° Im Osten durch den Luggenhölscherweg und die Straße Grüner Weg
- ° Im Süden durch die Straße Grüner Weg
- ° Im Westen durch die Flurstücke 726, 157, 158, 600 und 206 der Flur 22

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan Nr. 7 - 9. Änderung - mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt das o.g. Gebiet als Wohnsiedlungsbereich dar.

Der im Dezember 1987 unwirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sah für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 - 9. Änderung - Wohnbaufläche vor.

Auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Es wird davon ausgegangen, daß der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit der o.g. Darstellung rechtswirksam wird.

Gemäß § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches kann mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

4. Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung, ist seit dem 20.09.1965 rechtsverbindlich und seit mehr als 20 Jahren vollzogen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Kettenhausbebauung. Die Gebäudekomplexe sind mit Flachdächern ausgebildet, lediglich im Bereich der rechtsunwirksam gewordenen Gestaltungsatzung sind bereits zwei Aufstockungen mit geneigten Dächern realisiert worden. Der Bebauungsplan Nr. 7 - 9. Änderung schreibt die vorhandene städtebauliche Konzeption im Grundsatz fort.

Das Plangebiet soll als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden, das Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse - wird analog zu den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Änderung bestimmt: WR 0.4 I g SD 38°. Jedoch soll der Tatsache Rechnung getragen werden, daß die gestalterischen Zielvorstellungen im Hinblick auf die Gestaltung von Dachlandschaften in den letzten 20 Jahren einen Wandel zur Betonung der Vorzüge geneigter Dächer erlebt haben.

Häufig negativ empfundene "Einfachheit" und "Unvollständigkeit" bei einem Flachdach wurde zunehmend ersetzt durch vielfältige Dachlandschaften, die in Abwechslung und Kombination von Gauben, Vorsprüngen und Dacheinschnitten etc. zu unterschiedlichen und unverwechselbaren städtebaulichen Situationen führen.

Die Veränderung der äußeren Gestaltungsqualität der Gebäude ging einher mit einer Neuformulierung an funktionale Kriterien auch im Einfamilienhausbau. Die Einfachheit der äußeren Gestaltung spiegelt sich auch in den verwendeten Grundrißtypen wieder. Auch im Einfamilienbungalowtyp zeichnet sich eine Nachbesserungsbedürftigkeit im Hinblick auf Kriterien wie Wohnungsgrößen und -zuschnitte ab.

Aber auch Aspekte wie verbesserte Energienutzung, Wärmedämmung, etc. spielen hier eine wichtige Rolle.

Die nachträgliche Aufstockung der Flachdächer mit einem Satteldach bietet hier einen guten Lösungsansatz. So ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes möglich, aber auch die Anpassung des Grundrisses an veränderte Bedürfnisse. Vor diesem Hintergrund soll die Aufstockung der vorhandenen Flachdächer im Planbereich ermöglicht werden unter der Voraussetzung, daß nach Umsetzung eines einheitlichen architektonischen Konzeptes wieder ein in sich schlüssiges städtebauliches Siedlungsgefüge entsteht. Dies soll durch die Formulierung und Festsetzung spezifischer gestalterischer Spielregeln erfolgen, die ein größtmögliches Maß an individueller Gestaltungsfreiheit innerhalb einer gemeinsamen Ordnung zulassen.

5. Erläuterung der Planung

Die für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als reines Wohngebiet festgesetzt. Dem Charakter des Gebietes entsprechend werden sechs Gebäudeketten in geschlossener Bauweise vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I, die Dachneigung der Satteldächer mit 38° festgesetzt. Die Garagen und Stellplätze werden dort, wo es möglich ist, unmittelbar den Häusern zugeordnet. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungssatzungen gemäß § 81 BauO NW, welche gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ziel der Gestaltungsfestsetzung ist es, einem vielfach zu beobachtenden Gestaltverlust vorzubeugen. Dadurch, daß der einzelne Bauherr bzw. Architekt sich oftmals nur für die Gestaltung seines eigenen Hauses, nicht aber für die gestalterischen Zusammenhänge innerhalb des übrigen Baugebietes interessiert, wäre bei Verzicht auf gestalterische Festsetzungen eine unbefriedigende Stadtgestalt mit einem heterogenen Erscheinungsbild und einem zufälligen unmittelbaren Nebeneinander von gegensätzlichen Gestaltungsmerkmalen zu befürchten.

Die Gestaltungssatzung soll nicht die architektonische Qualität von Einzelgebäuden bestimmen, sondern vielmehr die durch die Einzelgebäude geprägte Gesamtgestalt des Baugebietes. Hierbei hängt die Wirkung der Gesamtgestalt davon ab, in welcher Beziehung städtebauliche Einzelelemente zueinander stehen.

Die einzuhaltenden Gestaltungsspielregeln beziehen sich dabei sowohl auf die gemeinsamen Festsetzungen, die überall eingehalten werden müssen, aber auch auf die Bandbreiten möglicher Variationen innerhalb dieser Festsetzungen.

Hierbei ist entscheidend, daß die städtebaulich architektonische Konzeption in jedem Einzelfall nur soviel gestalterische Bindung wie unbedingt notwendig schafft und soviel Freiheit wie möglich für die architektonische Ausbildung des Einzelprojektes zuläßt.

5.1 Bauwerksgestaltung

5.1.1 Dächer

Für Hauptgebäude ist die Dachform als Satteldach in Traufenständigkeit festgesetzt. Die Dachneigung wird einheitlich mit 38° festgesetzt. Dachüberstände sind bis maximal 0.75 m zulässig. Dachgauben sind als Schleppgauben zulässig unter Orientierung am vorhandenen Fenstergliederungssystem in der Fassade. Als maximale Gaubenbreite sind 3,00 m zulässig, Dachhäuschen sind unzulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 4.00 m zulässig. Giebelfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade. Die Firsthöhe des rückwärtigen Gebäudeteiles bei L-Form-Bungalows darf die des Haupthauses nicht überschreiten.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dachindeckung einheitlich erfolgen - Ziegel und/oder Betondachsteine in der Farbgebung von Ziegeln.

5.1.2 Höhen

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

5.2 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Material, Farbgebung) dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Soweit Garagen benachbarter Grundstücke nebeneinander liegen, können, soweit die Anforderungen aus Satz 1 und Satz 2 sich entgegenstehen, Ausnahmen zugelassen werden.

5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3m / 2,5m / 1,5 m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen und Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Material sind ebenfalls zulässig. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird.

5.3.2 Einfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur zulässig:

- ° Für die Vorgartenbereiche Laubhecken bis max. 80 cm Höhe sowie Maschendraht bis 80 cm Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Zu den Festsetzungen im einzelnen:

zu 5.1.1

Durch die nachträgliche Aufstockung von vorhandenen eingeschossigen Flachdachgebäuden in Kettenbebauung wird das Plangebiet durch ein stark prägendes Gestaltungsmerkmal neu bestimmt. Die angestrebte neue Dachform erfordert die Umsetzung eines einheitlichen architektonischen Konzeptes, welches die Fragen der Dachneigung, der Dachüberstände und die Gestaltung der Dachflächen zufriedenstellend löst und ein in sich geschlossenes Gesamtbild der jeweiligen Gebäudezeile im Ergebnis schafft.

Die Gebäude sind demnach mit einem traufenständigen Satteldach zu versehen. Für die gestalterische Einheitlichkeit des Baugebietes ist die Dachneigung von wesentlicher Bedeutung für eine ruhige zusammenbindende Wirkung. Große Neigungsdifferenzen innerhalb einer geschlossenen Gebäudezeile würden zu einer unbefriedigenden Disharmonie führen. Aus diesem Grunde wurde im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses eine Dachneigung von 38° festgesetzt. Bei der hier vorliegenden Kettenbebauung wurde bewußt auf die Einräumung eines Dachneigungsspielraumes verzichtet, um das Ziel der Einheitlichkeit und des geschlossenen Gesamtbildes zu erreichen, aber auch um mögliche Konflikte unter Nachbareigentümern von vornherein zu vermeiden, welche sich bei der Auswahl der gewünschten Dachneigung ergeben könnten.

Dachgauben sind als Schleppgauben auszubilden und sollen sich in ihrer Anordnung am Fenstergliederungssystem in der Fassade orientieren und damit das "Gesicht" des Gebäudes aufnehmen und weiterentwickeln. Um überlange Gaubenkonstruktionen zu vermeiden, wird die maximale Breite der Dachgaube auf 3.00 m festgesetzt.

zu 5.1.2

Um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sowie ein maßstäbliches Verhältnis zwischen Mauerwerk und Dach des jeweiligen Gebäudes zu gewährleisten, wird für die Höhe des DREMPELS ein Höchstmaß festgesetzt.

zu 5.2.

Für die Garagen wird im Sinne einer übergeordneten Einheitlichkeit eine Ausbildung in Anlehnung an das Hauptgebäude in einer entsprechenden Materialwahl und Farbgebung vorgesehen.

zu 5.3.1

Die Begrenzung der Grundstücksbefestigungen auf ein Mindestmaß sowie die Materialbeschränkung sollen den Abfluß des Oberflächenwassers in die Kanalisation möglichst gering halten und einen einheitlichen Gestaltungsrahmen gewährleisten.

zu 5.3.2

Der Vorgartenbereich ist in Einfamilienhausgebieten stadtgestalterisch als ein Bestandteil des Straßenraumes anzusehen. Eine homogene Gestaltung dieser "halböffentlichen" Zone zwischen Gebäude und Verkehrsflächen fordert im Sinne einer positiven Gestaltungspflege Aussagen über Art und Höhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Die optische Einbeziehung des Vorgartens in den Straßenraum wird am besten gewährleistet, wenn einheitlich auf Einfriedigungen verzichtet wird. Andererseits ist das Anliegen der privaten Bauherren, durch Einfriedigungen das Betreten der Vorgärten zu erschweren, zu berücksichtigen. Daher wird nicht der an sich wünschenswerte Verzicht auf jegliche Einzäunung festgesetzt, sondern lediglich die Höhe der Einfriedigungen der Vorgartenbereiche auf maximal 0,80 m begrenzt.

Die Ausführung als Hecke bzw. Maschendrahtzaun mit Strauchbepflanzung wird festgesetzt, um den Charakter des durchgrünten Wohngebietes zu unterstreichen und die Funktion der Wohnstraße auch als Verbindungen in den freien Landschaftsraum zu unterstützen.

6. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

8. Kosten

Öffentliche Kosten entstehen nicht.

Gladbeck, den 13.3.1991

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Weiß' with a stylized flourish at the end.

Weiß
Städt. Oberbaurätin