

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zum Durchführungsplan Nr. 11

Bezeichnung: Wohngebiet östlich der Bülser Straße zwischen der L.I.O. 620 und den Verbandsgrünflächen Nr. 5 u. 6

A. Allgemeine Erläuterungen

I. Begründung und Entstehung der Planung

Die rege Bautätigkeit macht es erforderlich, im vorgeannten Bereich ein neues Baugebiet zu erschließen. Im Hinblick auf diese Entwicklung hat der Rat der Stadt bereits am 3. April 1957 die Fluchtlinie für die Bülser Straße förmlich festgestellt. In den folgenden Jahren, besonders 1959 und 1960, wurde die geplante Bebauung mit dem SVR und der Außenstelle des Wiederaufbauministers abgestimmt. Die anfänglich geplante Ortssatzung wurde später nicht weiter verfolgt. Nach Beschluß des Hauptausschusses der Stadt Gladbeck vom 16.10.1959 wurde das Planungsamt beauftragt, einen Durchführungsplan nach dem Aufb.Ges. f. NW aufzustellen. Dieser Durchführungsplan entspricht dem § 5 Abs. 2 des Aufb.Ges. In einem vom SVR durchgeführten Anhörungsverfahren wurden keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Die Einwendungen der Landwirtschaftskammer sollen nicht berücksichtigt werden. (s. Niederschrift über eine Besprechung beim SVR vom 21.5.1959).

Der Bereich des Durchführungsplanes liegt nach dem z. Zt. noch gültigen Baustufenplan der Stadt Gladbeck im Außengebiet. Lt. Wirtschaftsplan ist diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Leitplänenentwurf zeigt für diesen Bereich ein Wohngebiet.

II. Beschreibung des Plangebietes

Die im einzelnen betroffenen Flächen sind im Entwurf durch einen gelben Farbstreifen umgeben und durch Katastergrenzen genau dargestellt. Das betroffene Gebiet soll B-Gebiet (reines Wohngebiet) werden. Das Planungsgebiet soll im wesentlichen durch die Bülser Straße mit abzweigenden Stichstraßen und Wohnwegen

erschlossen werden. Die dadurch entstehenden Baugrundstücke sollen im Bereich der Bülser Straße mit Geschossbauten, die teilweise schon vorhanden sind, 3- und 5-geschossig versehen werden. In östlicher Richtung schließt sich ein Bereich für 2-geschossige Eigenheime in Zeilenbauweise an. Südlich der geplanten Straße 435 und östlich der geplanten Straße 426 soll als Übergang zur anschließenden Verbandsgrünfläche ein Gebiet eingeschossiger Flachbauten entstehen, wobei Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung gegeben werden sollen.

Die Anordnung der Gebäude ist mit dem Siedlungsverband und der Außenstelle abgestimmt. Vorhandener Baumbestand oder dergleichen, der erhalten werden müßte, ist nicht vorhanden.

III. Durchführung der Planung

Die Planung entspricht den Zielen des Leitplanes. Sie widerspricht mithin nicht der beabsichtigten Gesamtentwicklung der Stadt.

Der Planung werden sich Maßnahmen anschließen, die den Grund und Boden entsprechend den Festlegungen des Durchführungsplanes Nr. 11 so gestalten sollen, daß deren Verwirklichung möglich ist. Der Erwerb der für den Gemeinbedarf als öffentliche Straßen und Wege vorgesehenen Flächen erfolgt gemäß § 16 Aufb.Ges.NW. Im übrigen soll die Wahl zwischen den einzelnen möglichen Maßnahmen im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt Gladbeck stehen (§ 14 Aufb.Ges.NW.).

Die Reihenfolge der Maßnahmen wird voraussichtlich folgende sein:

- a) Erwerb der Grundstücksflächen für die öffentlichen Straßen,
- b) Anlegung und Ausbau der projektierten Straße 435 einschl. der Versorgungsleitungen. Der Ausbau der übrigen Straßen kann zeitlich entsprechend der Notwendigkeit erfolgen. Die Fläche der Straße 435 befindet sich bereits im städt. Besitz,

- c) Teilung der Flächen in baureife Grundstücke und Bebauung derselben.

IV. Kosten der Durchführung

Die Kosten zu a) und b) betragen etwa 700.000,- DM. Die angegebenen Kosten sollen durch Anliegerbeiträge gedeckt werden. Zu c) entstehen der Stadt keine Kosten, da die Ausführung der Maßnahme dem Willen der Eigentümer vorbehalten bleibt.

B. Vorschriften für die Gestaltung

I. Straßen und Wege

Die Bülser Straße ist von der Vestischen Straße bis zur Straße 426 bzw. 391 chaussiert und mit allen Versorgungsleitungen versehen. Das Profil teilt sich in eine Fahrbahnbreite von 8,50 m sowie beiderseitigem Bürgersteig und Radweg. Die Gesamtbreite beträgt 16,70 m. Die Bürgersteige sind angelegt, aber noch nicht befestigt. Die Straßenbeleuchtung ist noch nicht eingebaut.

Die projektierte Straße 426 und die westliche Hälfte der Straße 435 sollen in 10,- m Breite mit 6,- m Fahrbahn und mit beiderseitigen Bürgersteig angelegt werden. Die restlichen kleinen Wohnstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 4,50 m Breite und einen Bürgersteig von 1,- m bzw. 2,- m. Der 1 m Streifen gilt als Ausweichstreifen. Die Fahrbahn wird einseitig durch einen Bürgersteig eingefasst und von dem Ausweichstreifen durch eine einreihige Pflasterrinne abgetrennt.

Die Ausweichstreifen erhalten dieselbe Befestigung wie die Fahrbahn. Für die Beleuchtung kommen elektrische Zierlampen in einem Abstand von ca. 30,- m in Betracht.

II. Versorgungsleitung

In den Straßen werden Versorgungsleitungen für Be- und Entwässerung, Gas und Elektrizität verlegt werden. Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt durch eine Mischkanalisation, die in einer Tiefe von i.M. ca. 3,- m zu liegen kommen wird.

III. Einstellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Errichtung von selbständigen Nebengebäuden jeglicher Art, außer Pkw-Garagen, ist verboten. Pkw-Garagen und Einstellplätze sind nur an den im Durchführungsplan vorgesehenen Stellen zulässig. Kellergaragen dürfen nicht eingebaut werden.

Alle Garagen sind flach zu decken. Schwarze Pappe darf dabei nicht sichtbar verwendet werden.

Bei den eingeschossigen Einfamilienhäusern im östlichen Teil des Geländes sollen die Garagen ebenerdig in die Gebäude eingeplant bzw. durch Mauern, Freisitz o.ä. mit diesen verbunden werden. Ihre Lage ist von Fall zu Fall mit der Stadtplanung abzustimmen.

IV. Gebäude

1. Allgemeines

Die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken muss gemäß den Festlegungen des Durchführungsplanes vorgenommen werden. Kleinere Abweichungen in den Abmessungen der Gebäude, die sich aus der Grundrißgestaltung zwingend ergeben, sind möglich. Dieses gilt insbesondere für die ebenerdigen Flachbauten im östlichen Teil des Geländes, die im Durchführungsplan nur schematisch in Bezug auf Gebäuderichtung und Grenzabstand festgelegt sind.

Werden beiden Gruppenhäusern (Eigenheimen) die einzelnen Gebäude einer Hauszeile nicht gleichzeitig ausgeführt, so ist die Gebäudetiefe und -gestaltung des zuerst errichteten Hauses für alle übrigen Häuser derselben Zeile maßgebend. An- und Vorbauten sind unzulässig.

2. Baukörper

Die Mehrfamilienhäuser sollen eine Gebäudetiefe von ca. 10,- m und die Eigenheime eine solche von 9,50 m haben. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und damit der sichtbare Sockel darf nicht höher als 30 cm über der vom Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Gladbeck festzulegenden Geländeoberkante liegen. Die Geschoszahl ist im Plan angegeben. Die Traufhöhen ergeben sich aus der Geschoszahl.

3. Dachgestaltung

Die noch fehlenden 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser haben sich im Profil den vorhandenen Gebäuden anzupassen. Der 5-geschossige Wohnblock sowie sein 1-geschossiger Vorbau (Laden) sind mit einem Betonflachdach zu versehen. Die Baukörper der 2-geschossigen Reiheneigenheime sind mit einem Satteldach (Giebel-dach) von 30° Neigung zu überdecken. Die Gesimse sind als Sparrengesimse mit 50 cm Ausladung, horizontal gemessen, auszuführen. Die Dachdeckung soll aus graublauen Ziegeln bestehen. Dachaufbauten und Drempel sind nicht zulässig. Alle Flachdächer im Bereich der ebenerdigen Einfamilienhäuser sollen nicht mehr als 3 % Neigung aufweisen. Der 5-geschossige Wohnblock soll mit dem gleichen Dach versehen werden, das möglichst nach innen entwässert wird und keinen Dachüberstand besitzt.

4. Außenwände

Die Außenwände der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser sowie der 2-geschossigen Reihenhäuser sind glatt zu putzen und farbig zu behandeln. Die Farben sind beim Bauantrag gleich anzugeben bzw. mit dem StA. 61 abzustimmen. Die Gebäudesockel sind dunkel abzusetzen oder zu verklinkern. Der Fensteranschlag ist bei den Reihen-eigenheimen einheitlich auszuführen.

Maßgebend ist in jedem Fall die Anschlagsart des zuerst ausgeführten Hauses jeder Zeile. Die Außenwände der eingeschossigen Einfamilienhäuser im östlichen Teil des Geländes sind überwiegend mit gelbem Sichtbackstein in Normalformat nach Angabe des St.A. 61 auszuführen. Die Sichtbacksteinflächen dieser Häuser können durch kleinere Felder oder Brüstungen in glattem Putz oder Sichtbeton ggf. auch durch Holz- oder Eternitverschalung unterbrochen sein.

Alle Fenster sind weiß zu streichen.

Die Gestaltung der Wände und Dächer der Garagen ist auf die der Hauptgebäude abzustimmen.

V. Grundstücksgestaltung

Die Gärten sind einheitlich mit Pflanzen und Rasen ohne seitlich sichtbare Grenzen gärtnerisch zu gestalten. Eine Bebauung der Gartenfläche ist nicht zulässig. Eine Abgrenzung der Grundstücke zur Straße durch Drahtzäune innerhalb von Pflanzungen oder einer Geländestützmauer ist nur zwischen den einzelnen Häusergruppen zulässig. Mauer u.ä. geschlossene Konstruktionen als Einfriedigung sind nicht gestattet. Eine Ausnahme bilden die eingeschossigen Flachbauten im östlichen Geländeteil, wo zur Erzielung einer baulichen Verbindung zwischen Garagen- und Wohngebäude oder zum räumlichen Abschluß zur Straße hin sowie ggf. zur Schaffung von Gartenhöfen (Atrium) im begrenzten Umfange Mauern ausgeführt werden dürfen. Diese Mauern sind im gleichen Material wie die Hauswände zu errichten und dürfen nicht höher als 2,00 m über Terrain sein. Bei der Häuserzeile unmittelbar nördlich der Vestischen Straße dürfen weder Gebäudeteile noch Mauern die anbaufreie Zone überschreiten. In diesem Bereich

ist unmittelbar nördlich der Straße ein 5,- m breiter Streifen mit dichter Bepflanzung gegen den Straßenlärm anzulegen.

Aufgestellt:

Gladbeck, den 16. Mai 1961



Stadtbaurat

Überprüft gemäß § 2, Abs. 3 des Aufbaugesetzes für NRW vom 29. 4. 1950 in der Fassung vom 29. 4. 1952 und gemäß §§ 1, 16, 19, 21 und 22 des Pr. Gesetzes betr. Verbandsordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. 5. 1920 / 29. 7. 1929.

Durch diesen DURCHFÜHRUNGSPLAN werden Verbandsbelange berührt.

Die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses zu diesem DURCHFÜHRUNGSPLAN - betr. Baustufen - vom 13. Juni 1961 liegt vor.

Siehe Prüfungsvermerk (gutachtliche Äußerung) vom 13. Juni 1961
Essen, den 13. Juni 1961.



Der Verbandsdirektor
des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk

L. A. 

Ass. d. Verm. Dienst.