

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 11 - 2. Änderung der Stadt Gladbeck
Gebiet: Bülser Straße**

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr vom 31.08.1990, BGBI. II S.889, 1122); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI I. S.132, geändert durch EVertr. v. 31.8.1990, BGBI. 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 (BGBI. I S. 926)

2. Lage des Planbereiches

Der Planbereich liegt im Stadtteil Gladbeck-Ost und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Allinghofstraße
- Im Osten durch die Kleingartenanlage Allinghof, Flurstück Nr. 408, Flur 27
- Im Süden durch die Konrad-Adenauer-Allee
- Im Westen durch die Flurstücke 220 und 231 der Flur 27

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan Nr. 11 - 2. 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. 11 - 2. 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 Durchführungsplan Nr. 11 ist seit 1963 rechtsverbindlich und seit mehr als 20 Jahren in seiner städtebaulichen Konzeption vollzogen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine aufgelockerte eingeschossige Flachdachbauweise mit großzügigen Grundstückszuschnitten. Der Bebauungsplan Nr. 11 - 2. 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 Durchführungsplanes Nr. 11 bestimmt: WR 0.4 I \triangle E SD,WD. 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 in 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 Walmdach bzw. 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 der Vorhaben 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 großzügigen Charakter des Gebietes entsprechend werden Einzelhäuser vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I, der Dachneigungsspielraum der Sattel- oder Walmdächer mit 30° - 35° festgesetzt. Die Garagen und Stellplätze werden 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 NRW, 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

Als Dachformen sind sowohl das Sattel- als auch das Walmdach zulässig. Die Dachneigung wird mit 30° bis 35° festgesetzt. Die Dächer müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert in Traufenständigkeit ausgebildet werden. Dachüberstände sind bis maximal 0,75 m zulässig. Dachgauben sind als Schleppgauben zulässig unter Orientierung am vorhandenen Fenstergliederungssystem in der Fassade. Dachhäuschen sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 4,00 m zulässig. Giebelfenster und Dachflächenfenster 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.

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 einbeitlich 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 / 1,5m) 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 wird das Plangebiet durch ein stark prägendes Gestaltungsmerkmal neu bestimmt.

Die Individualität des vorhandenen Baustils im freistehenden Einfamilienhausbau wird aufgenommen und weiterentwickelt durch die angestrebte Dachform, die sowohl als Sattel- oder als Walmdach auszubilden ist.

Für die gestalterische Einheitlichkeit des Baugebietes ist die Dachneigung von wesentlicher Bedeutung. Bei kurzer Abfolge von Gebäuden innerhalb eines Straßenbereiches sind gleiche Dachneigungen Voraussetzung für eine ruhige, zusammenbindende Wirkung, Neigungsdifferenzen von mehr als 5° bei benachbarten Gebäuden würden zu einer unbefriedigenden Disharmonie führen. Aus diesem Grunde wurde im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses eine Dachneigung von 30° - 35° festgesetzt.

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.

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 Drepfels 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 "halb-öffentlichen" 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 durchgrüneten Wohngebietes zu unterstreichen und die Funktion der Wohnstraße auch als Verbindungen in den freien Landschaftsraum zu unterstützen.

6. Maßnahmen des Immissionsschutzes

Die von der Konrad-Adenauer-Allee als Gemeindeverbindungsstraße ausgehenden verkehrlichen Emissionen überschreiten die in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" - Ausgabe 1987 - angegebenen Werte von tags 50 dB (A) und nachts 40 dB (A) für "Reine Wohngebiete". Die entsprechende Berechnung (siehe Anlage zur Begründung) hat eine Überschreitung des Tagwertes um 12,5 dB (A) und des Nachtwertes um 11,5 dB (A) ergeben.

Der durchweg bebaute Bereich läßt bei vorhandenem Straßenverlauf und Abstand zur Emissionsquelle keinen planerischen Einfluß auf die Einhaltung der Orientierungswerte zu. Der vorhandene Erdwall nördlich der Konrad-Adenauer-Allee ist im Schnitt nur 1.00 - 1.50 m hoch. Die Höhe des Walles befindet sich, sowohl bezogen auf die Höhen eines geplanten Dachgeschosses sowie für das Erdgeschoß der Wohnbebauung, deutlich unterhalb der Sichtverbindungsline zwischen Schallquelle und Immissionswert, eine Pegelminderung ist bei vorhandener Wallhöhe nicht erfaßbar. Eine Vergrößerung des Erdwalles ist aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht möglich. Die Überschreitung der Richtwerte soll durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Entsprechend der Auffassung des Arbeitskreises für Lärmwirkungsfragen beim Umweltbundesamt können Schlafstörungen im allgemeinen vermieden werden, wenn der Mittelungspegel innen 30 dB (A) nicht überschritten wird. Die Dämmwirkung eines teilweise geöffneten Fensters (gekippt) liegt bei 10 dB (A). Somit kann der Innenwert von 30 dB (A) nur bei Immissionswerten von außen 40 dB (A) eingehalten werden. Dieser Wert wird überschritten.

Der Innengeräuschpegel soll entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" in reinen Wohngebieten bei Schlafräumen 25 - 30 dB (A) und bei Wohnräumen 30 - 35 dB (A) nicht überschreiten. Aus diesem Grund sind in Schlaf- und Wohnräumen Fenster der Schallschutzklasse I einzubauen. Das Schalldämm-Maß beträgt hier 25 - 29 dB (A), der Wert wird z. B. schon bei Einfachfenstern mit dünner Isolierverglasung ohne zusätzliche Dichtung erreicht.

Da die Schalldämmung von Fenstern lediglich dann voll wirksam ist, wenn diese geschlossen sind, sind für Schlafräume schallgedämmte Dauerlüftungen vorzusehen.

An seitlichen Gebäudeteilen sind die Lärmimmissionen im allgemeinen um mindestens 5 dB (A) geringer. Aufgrund der Überschreitungen sind auch hier Fenster der Schallschutzklasse I vorzusehen.

Da das Gebiet nördlich der Konrad-Adenauer-Allee vollständig bebaut ist, wird die Lärmbelastung für die rückwärtigen Bereiche stark gemindert. Die Höhe der Lärminderung ist von der Höhe der bestehenden Gebäude abhängig. So hat z. B. ein eingeschossiges Gebäude einen Schirmwert von 15 dB (A), ein zweigeschossiges Gebäude einen Schirmwert von 18 dB (A), (Annahme: Geschoßhöhe 3 m Dachhöhe 4 m, Tiefe des Gebäudes 8 - 10 m, Abstand Gebäude-Straßenmitte 10 m, Höhe des Immissionsortes 4 m über Gebäudeoberkante). Aufgrund der vorhandenen Gebäudestandorte an der Konrad-Adenauer-Allee bedeutet dies, daß für die rückwärtigen Fenster eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich ist.

7. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

9. Kosten

Es entstehen keine öffentlichen Kosten.

Gladbeck, den 13.3.1991


Weiß
Städt. Oberbaurätin

**Anlage zur Begründung - Bebauungsplan Nr. 11 - 2. Änderung -
Gebiet: Bülser Straße**

**hier: Berechnung von Verkehrsgeräuschen für die Bebauung nördlich
der Konrad-Adenauer-Allee**

Die Berechnung erfolgt nach der DIN 18005 - Schallschutz im
Städtebau - Ausgabe Mai 1987 -

Berechnungsgrundwerte:

DTV (Kfz/24 Std.)	10.480 Kfz
LKW-Anteil für Gemeindever- bindungsstraßen	tags 20%, nachts 10%
Geschwindigkeit	50 km/h
Abstand Bebauung Straßenachse	42 m
Höhe des Immissionsortes	6 m
Vorhandener Erdwall	Höhe zwischen 1.0 m und 1,50 m (Höhe liegt unterhalb der Sichtverbindungs- linie zwischen Schall- quelle und Immissions- ort)

Berechnung:

Nach Zeile 4 der Tabelle 4 beträgt bei Gemeindeverbindungs-
straßen die stündliche Belastung:

tags M =	0,06	DTV =	629 Kfz/h
nachts M =	0,008	DTV =	84 Kfz/h

Aus Bild 3 ergibt sich der Mittelungspegel bei einem LKW-Anteil
von tags 20% und nachts 10% wie folgt:

tags	69,5 db (A)
nachts	59,0 db (A)

Folgende Korrekturen sind zu berücksichtigen:

Geschwindigkeit in Abhängigkeit vom LKW-Anteil nach Bild 4 bei
50 km/h

- 3,5 db (A) tags
- 4,0 db (A) nachts

Abstandskorrektur für Entfernung

- 3,5 db (A)

nach Bild 19

Korrekturwert:

- 7,0 db (A) tags
- 7,5 db (A) nachts

Ergebnis:

Der berechnete Beurteilungspegel für den Kfz-Verkehr beträgt

tags 62,5 db (A) nachts 51,5 db (A)

Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 für

WR-Gebiet: tags 50,0 db (A) nachts 40,0 db (A)