

B E G R Ü N D U N G vom 29.10.1997

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt
Gladbeck

Gebiet: Tunnel-/Brahmsstraße
(Brucknerstr. 1-7/2-6
Redenstraße 2, 4
Tunnelstr. 33)

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen
- 2.0 Lage des Plangebietes
- 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung
- 4.0 Planungsziel
- 5.0 Erläuterung der Planung
- 6.0 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
i.V. mit § 86 BauO NW
 - 6.1 Allgemeines
 - 6.2 Bauwerksgestaltung
 - 6.2.1 Dächer
 - 6.2.2 Höhen
 - 6.2.3 Garagen
- 7.0 Erschließung
- 8.0 Ver- und Entsorgung
- 9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 10.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
- 11.0 Altlasten
- 12.0 Kosten
- 13.0 Eingriffsbewertung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für
Inanspruchnahme von Freiraum

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253); zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 1996 (BGBl. I. S. 1189), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 13. April 1995 (GV. NW. 1995, S. 218, ber. S. 982); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. März 1996 (GV. NW. S. 133).

2.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Zweckel. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 20, 21 und 576 in der Flur 145
- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 324, 292, 293 und 313 in der Flur 145
- Im Osten durch die Eisenbahnstrecke Gladbeck-Dorsten und weiter entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 373 und 390 und den westlichen Grenzen der Flurstücke 390 und 368 in der Flur 145
- Im Süden entlang den nördlichen Grenzen der Tunnelstraße sowie Redenstraße

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsreich dar.

Der im Dezember 1987 unwirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sah für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 24, 3. Änderung, Wohnbaufläche vor.

Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP-Entwurf mit den dargestellten Zielen abgeleitet. 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.

4.0 Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 24 ist seit dem 15.04.1964 rechtsverbindlich, die Bebauung seit nunmehr ca. 30 Jahren vollzogen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eingeschossige, freistehende Gebäude in Flachdachbauweise mit großzügigen Grundstückszuschnitten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 schreibt die vorhandene städtebauliche Konzeption vom Grundsatz her fort und entwickelt sie weiter bzw. ergänzt sie.

Mit der Ausweisung von geneigten Dächern soll somit der Tatsache Rechnung getragen werden, daß die gestalterischen Zielvorstellungen im Hinblick auf die Gestaltung von Dachlandschaften in den letzten 20 Jahren einen Wandel hin 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.

Parallel zur Veränderung der Qualitätsansprüche bei der äußeren Gestaltungsqualität der Gebäude wurden funktionale Kriterien auch im Einfamilienhausbau neu formuliert. Die Einfachheit in 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. Auch Aspekte wie verbesserte Energienutzung, Wärmedämmung etc. spielen hier eine wichtige Rolle.

Die nachträgliche Aufstockung der Flachdächer mit einem Walm- bzw. Satteldach bietet hier einen guten Lösungsansatz. So ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes möglich, ohne weitere wertvolle Siedlungsflächen in Anspruch zu nehmen. Aber auch die Anpassung der Grundrisse an die veränderten Bedürfnisse ist möglich.

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 größtmöglichstes Maß an individueller Gestaltungsfreiheit innerhalb einer gemeinsamen Ordnung zulassen.

5.0 Erläuterung der Planung

Die Bauflächen werden als "Reines Wohngebiet" mit freistehenden Einzelhäusern ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Bebauung wird in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen bei einem Dachneigungsspielraum von 35° - 40° festgesetzt. Das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß möglich.

Aus nachbarschützenden Gründen ist zur Vermeidung zu hoher Firstenhöhen bei entsprechend großzügigen Baugrenzen die Errichtung von Haupt- und Nebendächern entsprechend den vorhandenen Hausgrundrissen vorgeschrieben worden.

6.0 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW

6.1 Allgemeines

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungssatzungen gem. § 86 BauO NW, welche gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, einen 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 Einzellemente 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.

6.2 Bauwerksgestaltung

6.2.1 Dächer

Die Gebäude können wahlweise mit einem Sattel- oder Walmdach versehen werden.

Die Dachneigung ist mit einem Spielraum von 35° - 40° festgesetzt.

Dachüberstände sind bis maximal 0,75 m zulässig.

Die Firstrichtungen sind innerhalb der Baublöcke im Plan eingetragen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind max. nur bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.

6.2.2 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,75 m über Straßenfahrbahn bzw. Erschließungsweg liegen. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Traufhöhe darf 3,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.

6.2.3 Garagen

Freistehende Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Farbgebung) dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

zu den Festsetzungen im einzelnen:

Zu 6.2.1

Durch die nachträgliche Aufstockung von vorhandenen eingeschossigen Flachdachgebäuden 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 im Ergebnis schafft.

Die Gebäude sind demnach mit einem giebelständigen bzw. traufenständigen Walm- bzw. Satteldach auszubilden. Die Wahlmöglichkeit dieser Dachformen soll die heute schon vorhandene Individualität der Baustile im freistehenden Einfamilienhausbau aufnehmen und weiterentwickeln.

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.

Dachgauben und Dacheinschnitte werden in ihrer Größe beschränkt, da großformatige Dachaufbauten wie auch Dacheinschnitte die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen können.

Zu 6.2.2

Das räumliche Straßenbild wird durch die höhenmäßige Entwicklung der Baukörper mitbestimmt. Um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sowie ein maßstäbliches Verhältnis zwischen Mauerwerk und Dach der jeweiligen Gebäude zu gewährleisten, werden für Sockelhöhen, Traufen und die Höhe des DREMPELS Höchstmaße festgesetzt.

Die Begrenzung der Traufhöhe auf 3,50 m erfolgt deshalb, weil das mögliche 2. Vollgeschoß als Dachgeschoß vorgesehen ist.

Zu 6.2.3

Für die Garagen wird, im Sinne einer übergeordneten Einheitlichkeit, eine Ausbildung in Anlehnung an das Hauptgebäude in ihrer Farbgebung vorgeschrieben.

7.0 Erschließung

Die Erschließung des vorhandenen Gebäudebestands erfolgt von der Tunnelstraße, Redenstraße sowie Brucknerstraße.

8.0 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Straßen vorhanden.

9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

10.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11.0 Altlasten

Im Planbereich sowie in unmittelbarer Nähe des Gebietes sind keine Altlasten bekannt.

12.0 Kosten

Es entstehen keine öffentlichen Kosten.

13.0 Eingriffsbewertung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Inanspruchnahme von Freiraum

Eine Eingriffsbewertung ist nicht notwendig, da die Aufstockung vorhandener Flachdächer keinen zusätzlichen Freiraum beansprucht.

Stadtplanungsamt
Gladbeck, den 29.10.1997

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first name followed by a long horizontal line.

- Oermann -