B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 34 - 18. Änderung der Stadt Gladbeck
Gebiet: Rentfort-Nord, Enfieldstraße 109 - 115, ungerade Ziffern

l. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr vom 31.8.1990 (BGBl. II S. 885, 889, 1122); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr vom 31.8.1990, BGBl. II S. 885, 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 30. April 1991 (GV NW S. 214).

2. Lage des Plangebietes

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

°Im Norden durch die durch Flurstücke 753, 869, 870, 872 der Flur 142.
°Im Osten durch die Flurstücke 874, 878, 880, 882, 883, 884, 885, 886, 887 und 931 der Flur 142.
°Im Süden durch die angrenzende Grünanlage .
°Im Westen durch die Flurstücke 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91 und 90 der Flur 142.

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

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.
Der im Dezember 1987 unwirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sah für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 34, 18. 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. 34, 3. Änderung ist seit dem 24.9.1971 rechtsverbindlich und seit nunmehr knapp 20 Jahren vollzogen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen offenen Bauweise. Die Gebäude sind mit Flachdächern ausgebildet, lediglich ein Gebäude wurde in der Zeit der Geltungsdauer der nunmehr für rechtsunwirksam erklärten Gestaltungssatzung mit einem geneigten Dach realisiert.
Der Bebauungsplan Nr. 34, 18. 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. 34, 3. Änderung, bestimmt: WR I o, 0.4, 0.4, SD 40° / 25°.

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 Situation 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.
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, 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 größtmögliches Maß an individueller Gestaltungsfreiheit innerhalb einer gemeinsamen Ordnung zulassen.

5. Erläuterung der Planung

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Die Bauweise ist offen, die Zahl der Vollgechosse wird mit I, die Dachneigung der asymmmetrischen Satteldächer wird mit 40°/25° festgesetzt. Die den Gebäuden zuzuordnenden Garagen und Stellplätze befinden sich außerhalb des Plangebietes südlich der Enfieldstraße. Die betreffenden Wohngebäude mit den zugehörigen Grundstücken liegen an einem 3 m breiten Erschließungsweg, der nur dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten ist. Eine zusätzliche Ausweisung von Garagen und Stellplätzen auf den überplanten Grundstücken wird aus diesem Grund nicht vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Dichte des Plangebietes soll die Aufstockung der Flachdachgebäude lediglich der Vergrößerung der selbstgenutzten Wohnfläche dienen. Gemäß § 9 Abs. l Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude beschränkt auf je eine Wohneinheit.

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

Ziel der Gestaltungssatzung 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 Bauwerkgestaltung

5.1.1 Dächer

Für Hauptgebäude ist die Dachform als asymmetrisches Satteldach in Giebelständigkeit zum Erschließungsweg festgesetzt. Die Dachneigung wird im nördlich ausgerichteten Dachteil mit 40°, im südlich ausgerichteten Dachteil mit 25° festgesetzt. Bei freistehenden Gebäuden sind geringfügige Abweichungen von der Dachneigung bis zu max. 2° zulässig. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben sind als Schleppgauben im 25° Dachneigungsteil zulässig unter Orientierung am vorhandenen Fenstergliederungssystem in der Fassade. Dachhäuschen sind unzulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 4,00 m zulässig.
Giebel- und Dachflächenfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade.

5.1.2 Höhen

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

5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.2.1 Bodenbefestigungen

Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite - l,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.

5.2.2. Einfriedungen

°Für Bereiche, die an den Erschließungsweg angrenzen, sind nur einheimische und standortgerechte Laubhecken zulässig bis max. 1,0 m Höhe sowie Maschendraht bis 1,0 m Höhe, wenn dieser mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt wird.

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 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 zum Erschließungsweg orientierten giebelständigen asymmetrischen Satteldach zu versehen. Für die gestalterische Einheitlichkeit des Baugebietes ist die Dachneigung von wesentlicher Bedeutung. Bei kurzer Abfolge von Gebäuden innerhalb eines Baugebietes sind gleiche Dachneigungen Voraussetzung für eine ruhige zusammenbindende Wirkung, größere Neigungsdifferenzen würden zu einer unbefriedigenden Disharmonie führen. Aus diesem Grunde wurde die Dachneigung für den jeweils nordwärts gerichteten Dachteil mit einer Dachneigung von 40°, für den südwärts ausgerichteten Dachteil mit einer Dachneigung von 25° festgesetzt. Die Auswahl dieser Dachform berücksichtigt bereits vorhandene Aufstockungen und bietet sich für die Ausnutzung zu Wohnzwecken an.

Dachgauben sind als Schleppgauben mit 25° Dachneigungsteil zulässig, sollen sich in ihrer Anordnung am Fenstergliederungssystem in der Fassade orientieren und somit 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 Drempels ein Höchstmaß festgesetzt.

zu 5.2.1
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 5.2.2
Der Vorgartenbereich ist im Einfamilienhausbereich 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 Erschließungsraum 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 1,0 m begrenzt.

Die Ausführung als Hecke bzw. Maschendrahtzaun mit Strauchbepflanzung wird festgesetzt, um den Charakter des durchgrünten Wohngebietes zu unterstreichen und die Funktion des Erschließungsweges durch die attraktive Fußwegeverbindung 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

Es entstehen keine öffentlichen Kosten.

Gladbeck, den 20.10.1991

Weiß

Städt. Oberbaurätin