

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 34 - 20. Änderung der Stadt Gladbeck
Gebiet: Rentfort-Nord, Marcq-en-Baroeul-Straße 12 - 94,
gerade Ziffern

1. 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. 1321 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 Flurstücke 237 und 238 der Flur 125
- °Im Osten durch die Flurstücke 71, 156, 155, 298 und 299 der Flur 125 der Flur 126 und durch die Marcq-en-Baroeul-Straße
- °Im Süden durch das Flurstück 554 der Flur 126
- °Im Westen durch die östliche Begrenzung der Marcq-en-Baroeul-Straße

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, 20. 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, welches auf der einen Seite im nördlichen Teilbereich durch eine aufgelockerte eingeschossige Flachdachbauweise mit großzügigen Grundstückszuschnitten gekennzeichnet ist, auf der anderen Seite, im Süden, sich eine städtebauliche Struktur anschließt, die sich umgangssprachlich als sogenannte "Teppichbebauung" beschreiben läßt. Hier findet der in jener Zeit übliche, grundstückssparende, mit kleinen Hofbereichen ausgestattete Flachdachwohnungsbau eine starke Ausprägung.

In der Zeit der Geltungsdauer der nunmehr für rechtsunwirksam erklärten Gestaltungssatzung wurde lediglich ein Gebäude mit einem geneigten Dach realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 34, 20. 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 wie folgt bestimmt:

WR I o	0,4,	0,4	SD/WD	35°
WR I g	0,6,	0,6	SD/WD	35°/22°
WR I g	0,6,	0,6	SD/WD	35°
WR I o	0,6,	0,6	SD/WD	35°/22°

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 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.

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

Die nachträgliche Aufstockung der Flachdächer mit einem Sattel- bzw. Walmdach 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 und die Dachneigung werden entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Ausgangssituation unterschiedlich festgesetzt. Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl werden in den Gebieten mit geschlossener Bauweise, welche ehemals als Gartenhofhäuser in hoher Verdichtung entstanden sind, mit 0.6 0.6 festgesetzt. Gemäß § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung gebieten hier besondere städtebauliche Gründe eine Abweichung von den geltenden Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, da die vorhandene Situation im Baugebiet zum großen Teil bereits diese Ausnutzungsziffern abbildet. Die Überschreitung der Höchstgrenzen wird im Bereich des Umfeldes insofern ausgeglichen, als daß schon zu Entstehungszeiten des Bebauungsplanes Nr. 34, Gebiet: Rentfort-Nord, großzügige öffentliche Grünflächen ausgewiesen wurden, welche das gesamte Gebiet durchziehen und die teilweise höhere Verdichtung abmildern. Der Höchstgrenzenüberschreitung stehen außerdem öffentliche Belange nicht entgegen.

Für die Gebäude in offener Bauweise mit großzügigen Grundstückszuschnitten wird die Dachneigung mit rundum 35° festgesetzt. Für Gebäude in geschlossener Kettenbebauung wird die Dachneigung ebenfalls mit 35° festgeschrieben.

Für die in geschlossener Bauweise errichteten Winkelbungalows mit hoher Verdichtung wird die Dachneigung je nach Verschattungswirkung zum angrenzenden Nachbarn bei einem Gebäudeschenkel mit 22°, bei dem anderen mit 35° festgesetzt.

Bis auf den Gebäudeabschnitt Marcq-en-Baroeul-Straße 82 - 94 befinden sich die den Gebäuden zuzuordnenden Garagen jeweils am westlichen Rand des Plangebietes an der Marcq-en-Baroeul-Straße. Die betreffenden Wohngebäude mit den zugehörigen Grundstücken liegen jeweils 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 aufgrund der vorhandenen Dichte und grenzständigen Bauweise nicht vorgesehen. Aus dem gleichen Grund soll die Aufstockung der Flachdachgebäude lediglich der Vergrößerung der selbstgenutzten Wohnfläche dienen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude beschränkt auf je eine Wohneinheit.

Für den Bereich Marcq-en-Baroeul-Straße 82 - 94 ist es möglich, aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte und der freistehenden Bauweise, die Garagen den Gebäuden zuzuordnen. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zugelassen.

Die Festsetzungen gemäß § 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 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 der Marcq-en-Baroeul-Str. 82 - 92 ist die Dachform auf der einen Seite als Sattel-, auf der anderen Seite als kombiniertes Sattel- und Walmdach festgesetzt. Bei den Gebäuden Marcq-en-Baroeul-Straße 82 - 88 müssen die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkel zum südlich angrenzenden Nachbarn abgewalmt werden. Die Dachneigung ist mit rundum 35° festgesetzt. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben, Dachhäuschen und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Giebel- und Dachflächenfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade.

Für Hauptgebäude der Marcq-en-Baroeul-Straße 46 - 80 ist die Dachform als kombiniertes Sattel- bzw. Walmdach festgesetzt. Bei den Gebäuden Marcq-en-Baroeul-Straße 46 - 52 müssen die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkel zum südlich angrenzenden Nachbarn abgewalmt werden. Bei den Gebäuden Marcq-en-Baroeul-Straße 72 - 80 müssen die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkel zum nördlich angrenzenden Nachbarn abgewalmt werden.

Bei diesem Gebäudetyp müssen die Gebäudeschenkel zur Vermeidung von unzumutbaren Verschattungswirkungen mit verschiedenen Dachneigungen ausgebildet werden.

So wird für die Gebäude Marcq-en-Baroeul-Straße 46 - 80 die Dachneigung für den jeweils östlich zum Nachbarn orientierten Gebäudeschenkel mit 22°, der jeweils zum Erschließungsweg orientierte, in Ost-West-Richtung verlaufende Gebäudeschenkel wird mit 35° festgesetzt. Dachüberstände sind bis maximal 0,75 m zulässig.

Dachgauben, Dachhäuschen und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Giebel- und Dachflächenfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade.

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

Für die Gebäude Marcq-en-Baroeul-Straße 40 - 44 wird die Dachneigung des jeweils nach Norden orientierten Gebäudeschenkels mit 22°, der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gebäudeschenkel mit 35° festgesetzt. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben, Dachhäuschen und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Bei Grenzständigkeit bietet sich die technische Lösung an, die Dachrinne innenliegend bei hochgezogener Wand mit Lüftungssteinen auszubilden.

Giebel- und Dachflächenfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade.

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

Für Hauptgebäude der Marcq-en-Baroeul-Straße 32 - 36 ist die Dachform als zum Erschließungsweg orientiertes traufenständiges Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 35° festgesetzt. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben, Dachhäuschen, Dacheinschnitte sind unzulässig. Giebel und Dachflächenfenster sind zulässig unter Orientierung am vorhandenen Gliederungssystem in der Fassade.

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

Für Hauptgebäude der Marcq-en-Baroeul-Straße 12 - 30 ist die Dachform auf der einen Seite als Sattel-, auf der anderen Seite als kombiniertes Sattel-/Walmdach festgesetzt. Bei den Gebäuden Marcq-en-Baroeul-Straße 16 - 30 müssen die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkel zum jeweils direkt angrenzenden Nachbarn abgewalmt werden. Um unzumutbare Verschattungen von Nachbargebäuden zu vermeiden, müssen die Gebäudeschenkel mit verschiedenen Dachneigungen ausgebildet werden. Die Dachneigung des jeweils in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkels muß mit 22°, die Dachneigung des jeweils in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkels mit 35° ausgebildet werden. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben, Dachhäuschen und Dacheinschnitte sind unzulässig. 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 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 (3 m, 2,5 m, 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. Einfriedungen

°Für Bereiche, die an die öffentliche Verkehrsfläche oder 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 Strauchbepflanzungen verdeckt wird.

Zu den Pestsetzungen 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.

Für das Baugebiet Marcq-en-Baroeul-Straße 82 - 94 mit seinen großzügigen Grundstückszuschnitten ist die Aufstockung der L-Form-Bungalows mit einem rundum 35° steilen Dach zulässig. Um unzumutbare Einsehbarkeit in die im Süden angrenzenden Nachbargrundstücke zu vermeiden, müssen bei den Gebäuden Marcq-en-Baroeul-Straße 82 - 88 die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkel abgewalmt werden. Die Auswahl dieser Dachform berücksichtigt bereits vorhandene Aufstockungen und bietet sich für die Ausnutzung zu Wohnzwecken an.

Für das südlich anschließende stark verdichtete Baugebiet Marcq-en-Baroeul-Straße 12 - 30 und 40 - 80 mit seinen L-Form-Bungalows und kleinen Hofbereichen ist ein differenziertes Dachneigungskonzept abhängig von der jeweiligen Verschattungswirkung der Gebäude von Nöten. So wird für die Gebäude Marcq-en-Baroeul-Straße 46 - 80 und 12 - 30 die Dachneigung des jeweils in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkels mit 35°, die Dachneigung des jeweils in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkels mit 22° festgesetzt. Bei den Gebäuden Paul-Löbe-Straße 40 - 44 wird die Festsetzung der Dachneigung entgegengesetzt vorgenommen.

Eine größere Dachneigung ist in diesen Fällen unbedingt auszuschließen, da sonst die Verschattung der jeweils benachbarten Innenhöfe unzumutbar groß wäre. Die Auswahl dieser Dachform berücksichtigt bereits vorhandene Aufstockungen in benachbarten Bebauungsplanbereichen mit ähnlicher Situation und bietet sich, zumindest im 35° Dachneigungsteil, für die Ausnutzung zu Wohnzwecken an.

Die Dichte des gesamten Baugebietes, die leichte Einsehbarkeit der Nachbargärten, aber auch das nach Aufstockung entstehende städtebauliche Gesamtbild verbietet die Zulässigkeit von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten, da die Dachlandschaft durch zusätzliche Dachaufbauten in ihrer Wirkung zu massiv erscheinen würde. Eine Belichtung der Dächer ist ansonsten durch Dachflächenfenster sowie durch eine zum eigenen Grundstücksteil orientierte Giebelöffnung möglich.

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 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 15.10.1991



Weiß
Städt. Oberbaurätin