

Begründung vom 08.01.1996
zur 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Gladbeck

Gebiet: Rentfort-Nord (Enfieldstr. 129-139, ungerade Ziffern)

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Lage des Plangebietes
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Planung
 - 5.1 Bauwerksgestaltung
 - 5.1.1 Dächer
 - 5.1.2 Höhen
 - 5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.2.1 Bodenbefestigungen
 - 5.2.2 Einfriedungen
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Maßnahmen des Immissionsschutzes
11. Altlasten
12. Kosten
13. Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486), 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. S. 218, ber. S. 982); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666).

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rentfort, Gemarkung Gladbeck, Flur 142. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Enfieldstraße
- im Westen durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsweg
- im Süden durch die angrenzende Grünanlage
- im Osten durch die Flurstücke 85, 90, 91, 92, 93, 94 und 95 der Flur 142

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 Wohnsiedlungsbereich dar. Der im Dezember 1987 unwirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sah für die Flächen Wohnbauflächen vor.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Wohnbauflächen entsprechend den Ausweisungen des unwirksam gewordenen Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen ausgewiesen.

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 bekannt gemacht 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 24.09.1971 rechtsverbindlich und seit nunmehr 20 - 25 Jahren vollzogen.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine eingeschossige, z.T. freistehende, z.T. in einer Gruppe zusammenhängender Einfamilienhäuser in Flachdachbauweise mit großzügigen Grundstückszuschnitten.

Die 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 schreibt die vorhandene städtebauliche Konzeption vom Grundsatz her fort und entwickelt sie weiter bzw. ergänzt sie.

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, wie folgt bestimmt:

WR I o GRZ 0.4, GFZ 0,4 SD 40°/25°
WR I g GRZ 0.4, GFZ 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 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 größtmögliches Maß an individueller Gestaltungsfreiheit innerhalb einer gemeinsamen Ordnung zulassen.

5. Erläuterung der Planung

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden bestandsorientiert als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I, die Dachneigung der asymmetrischen Satteldächer wird mit 40°/25° festgesetzt.

Die den Gebäuden zuzuordnenden Garagen und Stellplätze befinden sich z.T. im nördlichen Bereich des Plangebietes, liegen jedoch auch teilweise außerhalb des Plangebietes im Garagenhof zwischen der Marcq-en-Baroeul-Straße 69 und 73.

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. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude beschränkt auf je eine Wohneinheit.

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, 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

Für Hauptgebäude ist die Dachform als asymmetrisches Satteldach 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.

Die Firstrichtungen sind innerhalb der Baublöcke im Plan eingetragen.

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig.

Dachgauben sind als Schleppegauben im 25° Dachneigungsteil zulässig unter Orientierung am vorhandenen Fenstergliederungssystem in der Fassade. Dachhäuschen sind unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind max. nur bis zu 50 % der Trauflänge zulässig.

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 den erforderlichen Breiten (1,5 m, 2,0 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

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Ausnahme:

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Die Einfriedung kann im Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

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 asymmetrischem Satteldach zu versehen.

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. 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 im direkten Umfeld und bietet sich für die Ausnutzung zu Wohnzwecken an.

Dachgauben sind als Schleppegauben im 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 Dremfels ein Höchstmaß festgesetzt.

Zu 5.2.1

Die Begrenzung der Grundstücksbefestigung 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

Die optische Einbeziehung des Vorgartens in den Straßenraum wird am besten gewährleistet, wenn einheitlich auf Einfriedungen verzichtet wird. Andererseits ist das Anliegen der privaten Bauherren, durch Einfriedungen das unerwünschte Betreten der Vorgärten zu erschweren, zu berücksichtigen. Daher wird nicht der an sich wünschenswerte Verzicht auf jegliche Einzäunung festgesetzt, sondern lediglich die Höhe der Einfriedungen der Vorgartenbereiche auf max. 100 cm begrenzt.

Für Wohngärten werden im Hinblick auf den gewünschten Sichtschutz höhere Einfriedungen in natürlicher Gestaltung zugelassen.

6. Die Erschließung des vorhandenen Gebäudebestandes erfolgt über einen 3 m breiten Erschließungsweg von der Enfieldstraße.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Erschließungsweg vorhanden.

8. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

10. Maßnahmen des Immissionsschutzes

Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Altlasten

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


12. Kosten

Es entstehen keine öffentlichen Kosten.

13. Eingriffsbewertung und für die Inanspruchnahme von Freiraum

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

Aufgestellt im Planungsamt
der Stadt Gladbeck, 08.01.1996


- Weiß -