

Begründung
Zum Bebauungsplan Nr. 35/3a¹
Gebiet: Innenstadt - Postblock

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253); Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 18. September 1977 (BGBI. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBI. I S. 1665); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984, S. 419); Gemeindeordnung des Landes NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475).

2. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Ortsteil Stadtmitte. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Humboldtstraße;
- im Osten von der Westseite des Goetheplatzes;
- im Süden von der Hochstraße;
- im Westen von der Postallee.

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

3. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Kernbereich der Gladbecker Innenstadt. Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck weist für den Bereich zwischen Humboldtstraße und Hochstraße Kerngebiet aus.

Teilflächen nördlich der Humboldtstraße im Bereich des Gebäudes Humboldtstraße 15 (Flurstücke 230, 249 und 217 in der Flur 81) sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kirche und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen- ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt worden und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

4. Durchführung - Bodenordnung

Der Planbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Innenstadt Gladbeck. Die entsprechende Satzung trat am 31.12.1974 in Kraft. Innerhalb des Sanierungsgebietes wird die Bodenordnung durch Umlegung durchgeführt. Der entsprechende Umlegungsbeschluss wurde am 23.2.1976 gefasst. Die Neuordnung durch Umlegung konnte bisher in einvernehmlichen Regelungen entsprechend § 76 Baugesetzbuch herbeigeführt werden. Durch Aufstellung des Umlegungsplanes soll die Neuordnung des Gebietes für alle übrigen Fälle abgeschlossen werden.

5. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ausgehend vom vorhandenen Baubestand, die äußere Gestaltung der jeweiligen Gebäude aufeinander abzustimmen, mögliche neue Gebäude dem Bestand anzupassen, die Anlage von Nebengebäuden zu ordnen und Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr soweit wie möglich vorzusehen.

Im Blockinnenbereich ist die Errichtung einer mit großkronigen Bäumen zu bepflanzenden Stellplatzanlage geplant. Sie soll der ordnungsgemäßen Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Anlieger dienen.

Zur Erhaltung des vorhandenen Nutzungsgefüges im Planbereich sollen Einzelhandelsbetriebe zum Vertrieb pornographischer Schriften und Abbildungen sowie Spielhallen, Peep-Shows und ähnliche Einrichtungen ausgeschlossen werden.

Das vorhandene Nutzungsgefüge ist gekennzeichnet durch eine Mischung typischer Kerngebietsnutzungen im Erdgeschoß und zum Teil in den Obergeschossen.

Die entlang der Hochstraße sowie Goetheplatz gelegenen Grundstücke gehören zum Haupteinkaufsbereich der Stadt Gladbeck, welcher durch gezielte städtebauliche und stadtgestalterische Maßnahmen in seiner Qualität verbessert und als Ort zum Verweilen und Wahrnehmen des städtischen Geschehens entwickelt wurde. Dieses gilt besonders für den Goetheplatz als Herzstück der Gladbecker Innenstadt. Dieser Platz ist Kernpunkt kultureller Aktivitäten im innerstädtischen Bereich.

Die Bebauung der Humboldtstraße grenzt an den Bereich des evangelischen Gemeindezentrums Stadtmitte im stadtbildwirksamen Raum um die Christuskirche.

Der Ausschluß der o.g. Nutzungen dient der Erhaltung und Sicherung der beschriebenen Strukturen. Die betreffenden Einrichtungen sind wegen ihrer speziellen Eigenschaften geeignet, bei anderen Nutzungen gewisse Beeinträchtigungen hervorzurufen. Für Einrichtungen der Sex- und Pornobranche - hierzu zählen sowohl die genannten Einzelhandelsgeschäfte, als auch ein Teil der unter dem Begriff der Vergnügungsstätten fallenden einschlägigen

Einrichtungen wie Peep-Shows usw. - ist feststellbar, daß sie durch ihre gewerbliche Ausrichtung auf die unmittelbare und massive Erregung und Befriedigung des Geschlechtstriebes den ethisch-moralischen Normen weiter Teile der Nutzer des städtischen Raumes widersprechen. Der öffentliche Vertrieb und die Darbietung von Pornographie werden nach den Ordnungsvorstellungen weiter Bevölkerungskreise nicht mit anderen Handels- oder Gewerbebetrieben gleichgesetzt, sondern demgegenüber als etwas besonderes empfunden und einem Wirtschaftszweig zugeordnet, der eher am Rande des städtischen Blickfeldes erwartet wird. Städtebaulich können solche Einrichtungen allein, vor allem aber in der Häufung Bereiche prägen, die in der Wahrnehmung negativ besetzt sind. Bei Spielhallen lassen sich die städtebaulichen Wirkungen ähnlich wie bei der Sexbranche fassen. Die Ablehnung in moralisch-ethischer Hinsicht bezieht sich vor allem auf die Anregung der Spielleidenschaft im Zusammenhang mit Glücksspielen (Spielsuchtgefahren).

Die betreffenden Einrichtungen können in dem benannten Bereich gravierende städtebauliche Veränderungsprozesse auslösen und damit die Funktionsfähigkeit des Geschäftsbereiches gefährden. Für den Bereich in unmittelbarer Nähe des Goetheplatzes sowie des evangelischen Gemeindezentrums ist sowohl in moralisch-ethischen Hinsicht (sensibler stadtbild-wirksamer Bereich) die Existenz o.g. Betriebe nicht zu vertreten.

Zur Erhaltung der spezifischen Nutzungsstruktur in dem benannten Bereich werden folgende ergänzende textliche Festsetzungen getroffen:

- Von den in § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten bzw. den in § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind Einzelhandelsbetriebe zum Vertrieb pornographischer Schriften und Abbildungen, Peep-Shows und ähnliche Einrichtungen sowie Spielhallen und ähnliche Betriebe gem. § 33 in der Gewerbeordnung nicht zulässig. Der Ausschluß erfolgt gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO.
- Die sonstigen Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

6. Erläuterung der Planung

6.1 Allgemeine Grundsätze - Bestand

Die bestehende Bebauung wird in ihrer Geschossigkeit mit Satteldächern festgesetzt.

Für den hinteren Bereich der "Altbebauung" an der Hochstraße

werden unter weitgehender Berücksichtigung vorhandener Baulichkeiten zweigeschossige Anbauten festgesetzt.

Im Blockinnenbereich ist die Errichtung einer Gemeinschaftstellplatzanlage für die Anlieger der Grundstücke Humboldtstraße 4 - 10, Goetheplatz 1, 3, 5 u. 9 sowie Hochstraße 21 - 27 vorgesehen. Die Erschließung der Gesamtanlage erfolgt über die bereits fertiggestellte Zufahrt im Hause Humboldtstraße 4. Der überdachte und begrünte nördliche Abschnitt in Anschluß an die Bebauung der Humboldtstraße ist bereits fertiggestellt.

In Anschluß daran wird nach Süden eine Erweiterung in Form einer offenen Stellplatzanlage mit 48 Stellplätzen vorgesehen. Diese Anlage soll mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden.

Über den Durchgang im Gebäude Goetheplatz 5 wird den Nutzungsberechtigten der Stellplatzanlage ein weiterer Zugang gesichert.

Die Anlieger der Bebauung Hochstraße 21 - 27 sowie Goetheplatz 1 - 3 haben unter Verzicht auf die volle Ausnutzung der II-geschossigen hinteren Bebauung die Möglichkeit weitere Stellplätze auf den eigenen Grundstücken zu schaffen.

Für die Grundstücke Hochstraße 13 - 19 ist eine Erschließung von der Postallee vorgesehen. Diese soll parallel zur Südgrenze des Posthofes in einer Breite von 4 m mit der Festsetzung "Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger Hochstraße 13 - 19" festgesetzt werden. Sie wird bis an die westliche Grenze des Grundstückes Hochstraße 19 geführt.

Die für die Feuerwehr notwendige Zuwegung entsprechend der Landesbauordnung wird über diese Fahrgasse gesichert. Die nördliche Baugrenze der zweigeschossigen Bebauung auf dem Grundstück Hochstraße 19 wird zur Sicherstellung der freizuhaltenden Fahrgasse um 4 m von der angrenzenden Postgrundstücksgrenze zurückgesetzt.

Der Bereich der Bundespost wird entsprechend der vorhandenen Bebauung, in einer dreigeschossigen Bauweise festgesetzt. In der Baulücke an der Humboldtstraße zwischen dem Postgebäude und dem Gebäude Humboldtstraße 4 wird die Möglichkeit eines eingeschossigen Anbaus vorgesehen.

Ein Teilbereich nördlich der Humboldtstraße (Flurstücke 230, 249 und 217 in der Flur 81) ist als Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung -Kirche und kirchl. Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen- festgesetzt. Diese Flächen sind Teil des evangelischen Gemeindezentrums Gladbeck-Mitte. Entsprechend der bereits vorhandenen Gebäude wird die Bebauung in dreigeschossiger Bauweise festgesetzt.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird mit Ausnahme des Bereiches der Bundespost als Kerngebiet ausgewiesen. Die vorhandenen Baukörper werden in Geschossigkeit und Dachform, ausgehend vom Bestand, in vier- bis fünfgeschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt. Für die Grundstücke an der Hochstraße sind im Innenbereich II-geschossige Anbauten festgesetzt.

Der Bereich der Bundespost wird als Fläche für den Gemeindebedarf - Bundespost- festgesetzt.

Für die Kerngebietsausweisung der Humboldtstraße, des Goetheplatzes und der Grundstücke Hochstraße 17 - 27 sind gemäß § 17 Abs. 10 höhere Geschoßflächenwerte vorgesehen. Für den Eckbereich der Postallee / Hochstraße ist eine Geschoßflächenzahl von 3,4 festgesetzt. Die Überschreitung ist durch die besonderen städtebaulichen Gründe zu rechtfertigen.

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Postblock liegt innerhalb des Sanierungsgebiets Innenstadt Gladbeck. Die Bodenordnung wird durch Umlegung durchgeführt. Durch einvernehmliche Regelungen konnten große Bereiche neugestaltet werden. Die Gemeinde hat mit erheblichem Kostenaufwand baureife Grundstücke gebildet. Der geldliche Aufwand betrifft den Erwerb von öffentlichen Flächen, Abbruch von Gebäuden, die der Neuordnung entgegenstehen sowie Entschädigungsleistungen. Mit dem Ziel der Schließung von Baulücken im Innenstadtbereich wurde eine kurzfristige Realisierung der Bebauung und Nutzung der Grundstücke angestrebt.

Die Bebauung der aus der Umlegung gebildeten Zuteilungsgrundstücke war aufgrund der örtlichen Gegebenheiten äußerst schwierig. Es war das städtebauliche Konzept der Straßenrandbebauung mit einer zum Innenbereich angrenzenden Stellplatzanlage zur Deckung des Bedarfes für den ruhenden Verkehr zu realisieren. Die Bebauung dieses geschlossenen Blockes führte besonders in den Eckbereichen zwangsläufig zu einer geringfügigen Überschreitung der Geschoßfläche.

Für die besondere Situation der Bebauung Hochstraße 13, 15 ist aufgrund der komplizierten Eckbebauung bei Berücksichtigung der Altbau-substanz eine sinnvolle Nutzung nur bei Festlegung einer Geschoßflächenzahl von 3.4 möglich.

Die Überschreitungen sind aus städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen. Sie werden durch besondere Maßnahmen ausgeglichen. Die Begrünung der im Innenbereich geplanten Stellplatzanlage, die Anlage des der Öffentlichkeit zugänglichen, gestalteten Goetheplatzes östlich des Postblockes sowie Ruhezonen im Bereich des nördlich angrenzenden evangelischen Gemeindezentrums in unmittelbarer Nähe der Bebauung sind geplant bzw. schon vorhanden. Öffentliche Belange stehen den Überschrei-

tungen nicht entgegen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Außerhalb der Baugrundstücke gelegene Flächen für Gemeinschaftsanlagen können den Grundstücksflächen gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO anteilig zugerechnet werden.

7. Erschließung

Das Plangebiet wird durch das bestehende Straßen- und Wegesystem erschlossen. Für die Anlieger der Grundstücke Hochstraße 13 - 19 ist eine Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche über eine gemeinsame Zufahrt von der Postallee vorgesehen.

Das Grundstück der Deutschen Bundespost wird von der Humboldtstraße erschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch vorhandene Leitungen gewährleistet.

9. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35/3a¹ geht der Bergbau um. Um bauliche Anlagen zu sichern, ist schon vor Beginn der Einzelplanung mit der Bergbau AG Lippe, Postfach 1145, 4690 Herne, Verbindung aufzunehmen, damit die gesetzlich geregelten Vorkehrungen getroffen werden können. Insbesondere sind Baukörper möglichst klar zu gliedern und durch Bewegungsfugen zu trennen. Die Bewegungsfugen müssen gradlinig verlaufen und dürfen nicht abgewinkelt sein.

10. Maßnahmen des Immissionsschutzes

Die von der Humboldtstraße L 511 bzw. Postallee ausgehenden verkehrlichen Emissionen unterschreiten die in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" - Ausgabe 1987 - angegebenen Werte von tags 65 db(A) und nachts 55 db(A) für Kerngebiete. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen bei Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Gladbeck, 01.03.1989



-Dressler-
Dipl.-Ing.

Anlage zur Begründung
 Bebauungsplan Nr. 35/3a¹
 Gebiet: Innenstadt - Postblock

hier: Berechnung von Verkehrsgeräuschen für
 a)Bebauung südlich der Humboldtstraße
 b)Bebauung östlich der Postallee

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

<u>Berechnungsgrundwerte:</u>	1.Humboldtstraße	2.Postallee
DTV (Kfz/24 Std.)	11.000 Kfz	11.000 Kfz
LKW-Anteil f. Gemeindestr.	tags 10 %, nachts 3 %	tags 10 %, nachts 3 %
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Abstand Bebauung-Straßenachse	16 m	11 m
Höhe des Immissionsortes	17 m	14 m

Berechnung:

Nach Zeile 3 der Tabelle beträgt bei
 Gemeindestr. die stündl. Belastung:

tags M = 0,06 DTV =	660 Kfz/h	660 Kfz/h
nachts M = 0,011 DTV =	121 Kfz/h	121 Kfz/h

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

tags	68,0 dB(A)	68,0 dB(A)
nachts	59,0 dB(A)	59,0 dB(A)

Folgende Korrekturen sind zu be-
 rücksichtigen:

Asphaltbetondecke n. Tabelle 2	- 0,5 dB(A)	- 0,5 dB(A)
Geschwindigkeit in Abhängigkeit vom LKW'Anteil n. Bild 4 bei 50km/h	- 4,0 dB(A) tags - 5,0 dB(A) nachts	- 4,0 dB(A) tags - 5,0 dB(A) nachts
Abstandskorrektur für Entfernung nach Bild 19	+ 1,0 dB(A)	+ 0,5 dB(A)
	<hr/>	<hr/>
Korrekturwert:	- 3,5 dB(A) tags - 4,5 dB(A) nachts	- 4,0 dB(A) tags - 5,0 dB(A) nachts

Ergebnis:

Der berechnete Beurteilungspegel
 für den Kfz-Verkehr beträgt

tags:	64,5 dB(A)	64,0 dB(A)
nachts:	54,5 dB(A)	54,0 dB(A)

Schalltechnische Orientierungs-
 werte n. DIN 18005 für

MK-Gebiet: tags: 65,0 dB(A) nachts: 55,0 dB(A)