

**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**

**BEGRÜNDUNG
vom 08.11.2000 zum
Bebauungsplan Nr. 35/3a¹
- 1. Änderung -
Gebiet: Innenstadt-Postblock**

GLIEDERUNG

1.0 Gesetzliche Grundlagen

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung

4.0 Bodenordnung

5.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

6.0 Bebauungsplaninhalte

7.0 Erschließung

8.0 Ver- und Entsorgung

9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

10.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

11.0 Altlasten

12.0 Finanzierung/Kosten

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

14.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. I. Nr. 5 vom 27. Januar 1998, S. 137), 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NW S. 256) Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NW S. 245).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt der Stadt Gladbeck. Es umfaßt das Flurstück 422 in der Flur 81.

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.

In dem seit dem 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die betroffenen Grundstücke als Kerngebiet -Innenstadtzentrum- dargestellt.

Der Bebauungsplan ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Bodenordnung

Der Planbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Innenstadt Gladbeck. Die entsprechende Satzung trat am 31.12.1974 in Kraft. Innerhalb des Sanierungsgebietes wurde die Bodenordnung durch Umlegung durchgeführt. Der entsprechende Umlegungsbeschuß wurde am 23.02.1976 gefaßt.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35/3a¹ ist die Neuordnung der Eigentums- und Besitzverhältnisse inzwischen durch Vollzug des Umlegungsplanes erfolgt.

Nach Abschluß aller Bodenordnungsmaßnahmen soll das Sanierungsverfahren für den Bereich des Teilgebietes 35/3a¹ (Postblock) in Kürze gemäß § 162 BauGB beendet werden.

5.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 35/3a¹ -Gebiet: Innenstadt-Postblock-, rechtsverbindlich seit dem 06.12.1990, setzt für den Bereich des ehemaligen Postgebäudes im Kreuzungsbereich der Humboldtstraße/-Postallee eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Post- fest. Die überbaubaren Flächen entsprechen der vorhandenen Bausubstanz des alten Postgebäudes mit einer dreigeschossigen traufständigen Satteldachfestsetzung im Altbestand und einer eingeschossigen ca. 9,50 m breiten Erweiterungsfläche im Bereich der heutigen Hofeinfahrt an der Humboldtstraße.

Nach der Auslagerung der Poststelle stellt sich die Frage der Vermarktung des ehemaligen Postgebäudes. Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche -Post- ist diese auf diesen Zweck beschränkt, anderweitige Nutzungen können nur durch Änderung des Bebauungsplanes zugelassen werden.

Das ehemalige Postgebäude im Haupteingangsbereich zur Innenstadt soll aufgrund seiner besonderen Lage entsprechend der angrenzenden Bebauung als Kerngebiet festgesetzt werden.

Für den Bereich des ehemaligen Postgebäudes ist eine Nutzung für Gastronomie und Dienstleistung geplant. Es ist vorgesehen, Erlebnisastronomie (z.B. Brauhaus) bzw. niveauvolle Restauration mit Unterhaltungsangebot sowie Büro- und Praxisnutzungen zu integrieren.

Für den Neubaubereich an der Humboldtstraße sind überwiegend Flächen für Dienstleistungen und Büroflächen vorgesehen.

Für die geplante Erlebnisastronomie ist die besondere Situation des innerstädtischen Wohnens zu beachten. Insbesondere die vorhandenen Bebauungen an der Humboldtstraße bzw. im Bereich des angrenzenden Goetheblocks sind mit innerstädtischen Wohnnutzungen oberhalb der Erdgeschoßbereiche belegt. Die Verträglichkeit der geplanten Gastronomienutzung zur vorhandenen Wohnnutzung ist - insbesondere für das Maß zumutbarer Lärmimmissionen- durch ein entsprechendes Gutachten zu belegen.

Die in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte sind dabei im Rahmen einer einzelfallbezogenen Sichtweise durch situationsbezogene Zumutbarkeitskriterien zu ergänzen, um Spannungen und Störungen beider Nutzungen zu verhindern.

6.0 Bebauungsplaninhalte

Der Bereich des ehemaligen Postgeländes wird als Kerngebiet, das zulässige Mass der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 in einer geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Die vorhandenen ehemaligen Postgebäude sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35/3a¹ durch Baugrenzenausweisung in einer dreigeschossigen Bauweise mit Satteldach festgesetzt.

Die vorhandene Bausubstanz mit drei Geschossen bei Geschosshöhen von 4,0 m bzw. 3,60 entspricht einer heutigen Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen. Darüberhinaus ist das Dach aufgrund seiner Konstruktion und Dachneigung geeignet, ein weiteres Vollgeschoss aufzunehmen. Aus diesem Grunde wird im geänderten Bebauungsplan das Bestandsgebäude mit einer Geschossigkeit von 5 Vollgeschossen festgesetzt. Durch Festsetzung einer Traufhöhe von 12.00 m wird das Gebäude auf einen viergeschossigen Baukörper mit Möglichkeit eines Dachgeschosses als Vollgeschoss festgesetzt. Die Dachneigung des ehemaligen Postgebäudes beträgt 53°. Sie wird mit einem Dachneigungsspielraum von 52 - 58° festgesetzt, um eine harmonische Anpassung der Dachflächen zur östlich angrenzenden Neubebauung zu gewährleisten.

Östlich des Gebäudes zur Hofinnenseite wird die Möglichkeit eines zweigeschossigen Anbaus in einer Tiefe von 5,0 m als Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen.

Die zur Humboldtstrasse vorhandenen eingeschossigen Baukörper sollen beseitigt werden. An dieser Stelle soll in Anlehnung an die vorhandene Bebauung der südlichen Humboldtstrasse ein fünfgeschossiger Baukörper traufständig zur Humboldtstrasse die Baulücke zwischen dem Postgebäude und der vorhandenen Bebauung schliessen. Auch hier soll durch Festsetzung einer Traufhöhe von 12.00 m das Gebäude auf einen viergeschossigen Baukörper mit Möglichkeit eines Dachgeschosses als Vollgeschoss festgesetzt werden. Um einen möglichst harmonischen Übergang zum ehemaligen Postgebäude zu erreichen, sollen die Trauf- und Firsthöhen übernommen werden. Die Dachneigung wird daher mit einem Dachneigungsspielraum von 52 - 58° festgesetzt.

Südlich dieses Baukörpers soll ein eingeschossiger Anbau in einer Breite von 3,0 m zum Blockinnenbereich die Nutzung des Erdgeschossbereiches vergrössern.

Aufgrund des starken Gefälles des Straßenniveaus der Humboldtstraße zur Postallee in Richtung Süden (Gefälle im Straßenraum im Gebäudebereich der ehemaligen Post von Nord nach Süd ca. 1,0 m) wird die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen auf die tatsächlich vorhandene Höhe über N.N. bezogen. Ausgehend vom höchsten Punkt mit einer Geländehöhe von 66,35 m ü. N.N. wird die Traufhöhe bei 12,00 m plus 0,20 m für max. eine Antrittsstufe auf max. 78,55 m ü. N.N. festgesetzt.

Die aufgrund baurechtlicher Vorschriften freizuhaltende notwendige Abstandsfläche zwischen dem vorhandenen Baukörper Humboldtstraße 4 und der Neubebauung auf dem ehemaligen Postgelände wird als Zufahrt für eine kombinierte Stellplatz/Tiefgaragenanlage genutzt. Diese soll im Blockinnenbereich den notwendigen Stellplatzbedarf in halbgeschossig versetzten Parkdeckebenen aufnehmen.

Zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des innerstädtischen Bereiches soll Wohnen wie bereits im Restbereich des Bebauungsplanes Nr. 35/3a¹ in bestimmten Bereichen zugelassen werden. In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses aufgenommen.

Ausschluß von Nutzungen:

Zur Erhaltung des vorhandenen Nutzungsgefüges wurde bereits für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 35/3a¹ -Gebiet: Innenstadt-Postblock- ein Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe zum Vertrieb pornographischer Schriften und Abbildungen sowie Spielhallen, Peepshows und ähnliche Einrichtungen vorgesehen.

Die Bebauung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung grenzt unmittelbar an den Bereich des evangelischen Gemeindezentrums Stadtmitte im stadtbildwirksamen Bereich um die Christuskirche. Insofern wird auch für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/3a¹ der Ausschluss der v.g. Nutzungen festgesetzt.

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 Vergnügungsstätten fallenden einschlägigen Einrichtungen wie Peepshows usw.- ist feststellbar, dass sie durch ihre gewerbliche Ausrichtung auf die unmittelbare und massiver 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 Ordnungsdarstellungen weiter Bevölkerungskreise nicht mit anderen Handels- oder Gewerbebetrieben gleichgesetzt, sondern demgegenüber als etwas besonderes empfunden und einem Wirtschaftszweig zugeordnet, der eher am Rande des städtebaulichen 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 Auswirkungen 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.

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 evangelischen Gemeindezentrums ist in moralisch-ethischer Hinsicht als auch insbesondere in städtebaulicher Hinsicht (sensibler stadtbildwirksamer Bereich) die Existenz v.g. Betriebe nicht zu vertreten.

Der Ausschluß der Vergnügungsstätten resultiert aus einem Entwicklungskonzept zur Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen in Gladbeck aus dem Jahre 1989. Dieses Entwicklungskonzept legt im Innenstadtbereich Gebiete fest, die für eine gezielte Ansiedlung weiterer Spielhallen geeignet sind. Umgekehrt werden auch Flächen definiert, die gegenüber einer weiteren Ansiedlung besonders empfindlich sind. Für den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35/3a¹ sind die vorgenannten Nutzungen bereits ausgeschlossen worden.

Zur Erhaltung der spezifischen Nutzungsstruktur im Bebauungsplanbereich werden ergänzende textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

2.0 Ausschluss von Nutzungen

2.1 Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe zum Vertrieb pornographischer Schriften und Abbildungen nicht zulässig.

2.2 Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3.0 Höhen

Gemäß § 18 BauNVO darf die maximale Traufhöhe 78,55 m über N.N. nicht überschreiten:

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 86 BauONW

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauONW, welche gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Allgemeines

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, ein städtebaulich ausgewogenes Gestaltungsbild, insbesondere die Maßstäblichkeit der Dachflächengestaltung, zu sichern.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 60 % der Trauflänge zulässig.

7.0 Erschließung

Die vorhandenen bzw. geplanten Gebäude werden von der Postalle bzw. von der Humboldtstrasse erschlossen. Im Blockinnenbereich soll eine Stellplatz-/Tiefgarageanlage errichtet werden. Die Zufahrt zu dieser Anlage erfolgt über die Baulücke westlich des Gebäudes Humboldtstrasse 4. Hier sollen entsprechend den

Bestimmungen für die Erschliessung von Grossgaragen getrennte Zu- und Abfahrten sowie ein abgegrenzter Gehweg den Innenbereich erschliessen.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Gebäude ist durch Anschluß an die in der Humboldtstrasse vorhandenen Systeme zu sichern.

Die im ehemaligen Postgebäude vorhandene Transformatorenstation „Postamt“ ist in den Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen übernommen worden.

Das ehemalige Postgrundstück ist bereits vor dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden. Eine Forderung gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf ortsnahe Versickerung, Verrieselung bzw. ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser besteht somit nicht. Die Entwässerung erfolgt in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal.

9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 BSchG).

10.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) sind nach heutigen Kenntnissen nicht erforderlich.

11.0 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

12.0 Finanzierung/Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Für das Gebiet der Bebauungsplanänderung bestehen Baurechte entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35/3a¹. Dieser weist die Fläche als Gemein-

bedarfsfläche -Post- aus. Das betroffene ehemalige Postgrundstück ist durch Baukörper und Postinnenhof (Parkplatz) bereits vollständig versiegelt, eine Ausgleichsregelung ist daher nicht notwendig.

14.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Für die Umnutzung des ehemaligen Postgebäudes sowie Entwicklung des Büro- und Geschäftszentrums im Bebauungsplanänderungsbereich ist ein Gutachten des Instituts für Bauphysik, Horst Grün GmbH, Mülheim, erstellt worden. Ausgehend von den für ein Kerngebiet zulässigen Immissionsrichtwerten entsprechend der DIN 18005 kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, daß bei Einhaltung vorgegebener schalltechnischer Maßnahmen eine Nutzung als Erlebnisgastronomie möglich ist. Hierbei sind beispielhaft die Einbauten von akustisch wirksamen Decken- und Wandvorsatzschalen, schalldämmenden Fensteranlagen sowie besonderen Tür- und Lüftungsanlagen genannt. Auf die unbedingt zwingende Einhaltung der gemäß DIN 4109 und VDI-Richtlinie 2058 gestellten Anforderungen und auch die Durchführung der Massnahmen wird hingewiesen. Die Umsetzung dieser Maßnahme werden im konkreten Bauantragsverfahren geregelt.

Bei einer lärmtechnischen Untersuchung des Verkehrslärms, hauptsächlich verursacht durch den Parkverkehr auf der inneren Hoffläche und der Tiefgarage unter Berücksichtigung des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßen, kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, daß sich im Plangebiet und im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung keine Überschreitungen der einzuhaltenden Orientierungswerte ergeben.

Gladbeck, den 08.11.2000

gez. Weiß

Weiß

Anlage

Immissionsgutachten des Instituts für Bauphysik, Horst Grün GmbH, Mülheim