

Begründung
Zum Bebauungsplan Nr. 35/3a²
Gebiet: Innenstadt - Goetheblock

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. 2665); 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 Schillerstraße;
- im Süden von der Hochstraße;
- im Westen von der Westbebauung des Goetheplatzes.

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.

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.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 01.02.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/3a für das Gebiet Postallee, Humboldtstraße, Bundesbahnlinie Buer-Süd/Dorsten und Hochstraße beschlossen.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen wurde der Bebauungsplan Nr. 35/3a in vier Abschnitte aufgeteilt, die für sich als selbständige Bebauungsplanverfahren geführt werden.

1. **Bebauungsplan Nr. 35/3a¹ - Gebiet: Innenstadt - Postblock**
2. **Bebauungsplan Nr. 35/3a² - Gebiet: Innenstadt - Goetheblock**
3. **Bebauungsplan Nr. 35/3a³ - Gebiet: Innenstadt - Kauf- und Freizeitzentrum**
4. **Bebauungsplan Nr. 35/3a⁴ - Gebiet: Innenstadt - Kolpingblock**

Die Bürgerbeteiligung wurde am 18.03.1980 in Form einer öffentlichen Versammlung im Ratssaal durchgeführt.

Der Rat der Stadt faßte mit Ausnahme des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 35/3a¹ - Gebiet: Innenstadt Postblock - in seiner Sitzung am 06.06.1980 die Offenlegungsbeschlüsse für die Planbereiche Nr. 35/3a², 35/3a³ und 35/3a⁴.

Für die Planbereiche Nr. 35/3a² - Gebiet: Innenstadt Goetheblock und Nr. 35/3a⁴ - Gebiet: Innenstadt-Kolpingblock wurde aufgrund geänderter Planungsvorstellungen am 27.03.1981 eine erneute Offenlegung beschlossen.

Die Offenlegung der Bebauungsplanentwürfe 35/3a², 35/3a³ und 35/3a⁴ gemäß § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz wurde in der Zeit vom 29.07.1981 bis 28.08.1981 durchgeführt. Gegen den Bebauungsplan wurden zahlreiche Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 05.05.1986 war für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35/3a² zur Sicherung eines ausgeglichenen städtebaulichen Gefüges im Innenstadtbereich ein Ausschluß von Spielhallen vorzusehen.

Die Umsetzung der durch einvernehmliche Regelung zustande gekommenen Bebauung, die Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen sowie Einarbeitung der Spielhallenproblematik machten eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 35/3a² erforderlich.

5. Planungsziel

Das Bebauungsplangebiet umfaßt einen Teilbereich des Stadtzentrums. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Neustrukturierung und Neugestaltung dieses für die Stadtentwicklung wichtigen Teils der Innenstadt zur Stärkung der Konkurrenzfähigkeit der Stadt Gladbeck als zentraler Ort 2. Ordnung.

Die bis heute vollzogene Neubebauung wurde allerdings im Vorgriff auf den Bebauungsplan gemäß § 34 BBauG/BauGB vorgenommen. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der vorhandenen Bebauung, der Ordnung der noch zu vollziehenden Bebauung und der Sicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen. Ausgehend von der bereits realisierten Bebauung ist eine dem Bestand angepasste Ergänzung vorgesehen, die Anlage von Nebengebäuden zum Goetheplatz hin soll geordnet werden. Der ruhende Verkehr ist in einer besonderen Anlage in einer Gemeinschaftstiefgarage unter dem Goetheplatz angeordnet.

Der Blockinnenbereich ist als öffentlicher Platz gestaltet und mit Bäumen bepflanzt.

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 stadt bildwirksamen 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 (Suchtgefahren).

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 - neben moralisch-ethischen Gesichtspunkten - insbesondere in städtebaulicher Hinsicht (sensibler stadt bildwirksamer Bereich) die Existenz o.g. Betriebe nicht zu vertreten.

Es soll verhindert werden, daß die o.g. Betriebe andere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, welche einen wichtigen Beitrag zur Funktionserfüllung der Gladbecker Innenstadt leisten, aus der Innenstadt verdrängen.

Zudem soll auch das Niveau der Stadt Gladbeck in ihrer Bedeutung als "Mittelzentrum" gehalten werden. Hieraus ergeben sich - im Zusammenhang mit den o.g. Qualitäten dieses Bereiches die Ansprüche an die Attraktivität des Goetheplatzes. Das Ziel, die dortige Nutzungsvielfalt zu erhalten und das geschäftliche Niveau zu festigen erscheint angesichts der schon vorhandenen Betriebe als besonderer städtebaulicher Grund.

Einer Bewohnerabwanderung im innerstädtischen Bereich soll durch die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses begegnet werden.

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

- Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.
- Die sonstigen Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

6. Erläuterung der Planung

6.1 Allgemeine Grundsätze - Bebauung

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Anschluß an die bestehende Bebauung im westlich angrenzenden Plangebiet Nr. 35/3a¹ -Postblock - entlang der Humboldtstraße eine Blockrandbebauung mit 5-geschossigem Gebäude in giebel- bzw. traufständiger Gebäudestellung vor. Südlich an diese Bebauung anschließend ist eine II-geschossige Flachdachbebauung festgesetzt.

Die Bebauung der Schillerstraße ist in Anlehnung an die Altbebauung der Gebäude Nr. 5 und 7 in dreigeschossiger Bauweise mit Satteldächern festgesetzt. Für das Gebäude Schillerstraße 5 ist im hinteren Bereich ein zweigeschossiger Anbau festgesetzt, die Baulücke zur Humboldtstraße kann ebenfalls in zweigeschossiger Bauweise geschlossen werden. Das nach Süden angrenzende Gebäude Schillerstraße 3 verlängerte diese Bebauung und bildet durch seine giebelständige Bebauung mit Arkaden zur Schillerstraße und weitere Ausdehnung nach Westen zum Goetheplatz einen Abschlußriegel. Im Anschluß daran wurde ein ca. 12 m breiter Zugang zum Innenbereich -Goetheplatz- geschaffen.

Die Bebauung der Hochstraße 33 - 37 sollte nach Westen einen städtebaulichen Abschluß in Form eines fünfgeschossigen Eckbaukörpers bekommen. Im Hinterbereich der Gebäude Hochstraße 31 - 37 sind I- bis II-geschossige Anbauten in Flachdachbauweise zulässig. Die zum Goetheplatz orientierte Gebäudefront soll in einer geraden Flucht angeordnet werden. Zwischen dem Eckgebäude Hochstraße 29 sowie dem westlich gegenüberliegenden Gebäude Hochstraße 27 war ein weiterer Zugang zum Goetheplatz zu schaffen.

Der durch die Randbebauungen der Humboldtstraße, Schillerstraße, Hochstraße und westlicher Postblockrandbebauung eingegrenzte Goetheplatz wurde als fußläufiger Platz mit Unterparkung ausgestaltet. Die Erreichbarkeit dieses Platzes ist durch Freiräume zwischen vorhandenen Gebäuden der Hochstraße und Schillerstraße in die Fußläufigkeit der Innenstadt einbezogen.

Im Norden mündet der Fußgängertunnel zur Untersuchung der Humboldtstraße in den Platzbereich. Die gestaltete Platzfläche wurde im Gefälle von der Hochstraße in den Tunnelausgang geführt und bedingte eine Absenkung des Geländeneiveaus im Platzbereich mit der Folge einer zweigeschossigen rückwärtigen Bebauung an der Humboldtstraße, die eine Ansiedlung attraktiver Geschäftsflächen an der Nordseite des Goetheplatzes ermöglichen.

Der ruhende Verkehr wird unterhalb des Goetheplatzes in einer Gemeinschaftsgaragenanlage nachgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampenanlage durch das Gebäude Schillerstraße 3. Zum Goetheplatz sind zwei Ausgänge über Treppenanlagen eingerichtet.

Die Bebauung der Humboldtstraße sieht im Kellerbereich einen Anschluß an diese Garagenanlage und damit Nachweis weiterer Flächen für den ruhenden Verkehr vor.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als Kerngebiet ausgewiesen. Die vorhandenen Baukörper werden in Geschossigkeit und Dachform, ausgehend vom Bestand, in vier- bis fünfgeschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt. Für die Grundstücke Goetheplatz 11, 13; Schillerstraße 7 sowie Hochstraße 31 - 37 sind I-II geschossige Anbauten mit Flachdächern festgesetzt.

Für die Kerngebietsausweisung entlang der Humboldtstraße sowie der Grundstücke Hochstraße 29 und 31 wird eine Geschoßflächenzahl von 3,4 festgesetzt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Werte werden damit überschritten. Diese Überschreitung wird gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt:

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Innenstadt-Goetheblock liegt innerhalb des Sanierungsgebietes 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 entgegenstanden sowie Entschädigungsleistungen. Mit dem Ziel der Schließung von Baulücken im Innenstadtbereich wurde eine kurzfristige Realisierung der Bebauung und Nutzung der Grundstücke angestrebt. Auch die Schaffung des Goetheplatzes als öffentlicher Raum für innerstädtische Aktivitäten (Einkauf, Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen, kulturelle Veranstaltungen etc.) war es erforderlich, die öffentlichen Flächen eng an die Bebauung im Norden und Süden des Platzes heranzuziehen. Dies führte trotz Anrechnung der unter dem Goetheplatz gelegenen Gemeinschaftsanlage auf die Grundstückfläche gem. § 19 (3) BauNVO, zwangsläufig zu einer Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte.

Die Überschreitung wird durch die Anlage des Goetheplatzes als eine großzügige, intensiv begrünte innerstädtische Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität ausgeglichen. Ein weiterer Ausgleich ist durch die Grün- und Ruhezone im Bereich des nördlich der Humboldtstraße gelegenen evangelischen Gemeindezentrums gegeben.

Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird durch Text festgesetzt, daß außerhalb der Baugrundstücke gelegene Flächen für Gemeinschaftsanlagen den Grundstücksflächen gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO anteilig zugerechnet werden können.

Für die Baugrundstücke Humboldtstraße 12, 14, 16 sowie Goetheplatz 11, 13 sind Garagen/Stellplätze im Kellergeschoß in Anschluß an die Gemeinschaftstiefgarage des Goetheplatzes möglich. Die zulässige Geschoßfläche dieser Baugrundstücke ist um die Flächen notwendiger Garagen/Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche liegen, zu erhöhen (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

7. Erschließung

Das Plangebiet wird durch das bestehende Straßen- und Wegesystem erschlossen. Die gestaltete fußläufige Fläche des Goetheplatzes ist zur Hoch- und Schillerstraße niveaugleich zwischen vorhandenen Gebäuden erreichbar, nach Norden mündet der Platz in die Fußgängerunterführung der Humboldtstraße. Hier sind Treppenanlagen bzw. Rolltreppen zur Humboldtstraßenebene eingebaut.

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. 35/3a² 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 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

Für die noch erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes sind Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 20.000,-- DM zu veranschlagen.

Gladbeck, 03.08.1989


- Reynoss -

Anlage zur Begründung

B e b a u u n g s p l a n N r. 3 5 / 3 a ²
G e b i e t : Innenstadt - Goetheblock

hier: Berechnung von Verkehrsgeräuschen für
die Bebauung südlich der Humboldtstraße

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

<u>Berechnungsgrundwerte:</u>	Humboldtstraße
DTV (Kfz/24 Std.)	11.000 Kfz
LKW-Anteil f. Gemeindestr.	tags 10 %, nachts 3 %
Geschwindigkeit	50 km/h
Abstand Bebauung-Straßenachse	18 m
Höhe des Immissionsortes	7 m

Berechnung:

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

tags M = 0,06 DTV =	660 Kfz/h
nachts M = 0,011 DTV =	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)
nachts	59,0 dB(A)

Folgende Korrekturen sind zu be-
rücksichtigen:

Asphaltbetondecke n. Tabelle 2 - 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

Abstandskorrektur für Entfernung
nach Bild 19 + 1,0 dB(A)

Korrekturwert: - 3,5 dB(A) tags
- 4,5 dB(A) nachts

Ergebnis:

Der berechnete Beurteilungspegel
für den Kfz-Verkehr beträgt

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

Schalltechnische Orientierungs-
werte n. DIN 18005 für

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