

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 38 - 11. Änderung - der Stadt Gladbeck**  
**Gebiet: Wielandstraße**

**1. Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBI. II S.889, 1122); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I. S. 132, geändert durch EVertr. v. 31.8.1990, BGBI. II S. 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 07. März 1990 (GV. NW. S. 141).

Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 1. Mai 1990 (BGBI. I. S. 926).

**2. Lage des Planbereiches**

Der Planbereich liegt im Stadtteil Gladbeck Butendorf und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 42, 43, 44, 323, 46, 322, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55 der Flur 39 und die Waldenburger Straße
- Im Osten durch die Stadtgrenze zu Gelsenkirchen
- Im Süden durch die Wielandstraße
- Im Westen durch den Erlengrund und das Flurstück 364 der Flur 39

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan Nr. 38 - 11. Änderung - mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

**3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt das o.g. Gebiet als Wohnsiedlungsbereich dar.

Der im Dezember 1987 unwirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sah für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 38 - 11. 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. 38, 4. Änderung ist seit dem 08.04.1974 rechtsverbindlich und im Laufe der letzten 20 Jahre in seiner städtebaulichen Konzeption vollzogen. Bei dem Planbereich handelt es sich um ein reines Wohngebiet mit einer differenzierten Bebauung in einer sowohl geschlossenen sowie offenen eingeschossigen Bauweise als auch in einer geschlossenen zwei- und dreigeschossigen Bauweise. Die Gebäude sind fast alle mit Flachdächern realisiert worden, lediglich im Bereich der rechtsunwirksamen Gestaltungssatzung im Koopmannsweg hat es bereits einige Aufstockungen gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 38 - 11. Änderung - schreibt die städtebauliche Konzeption grundsätzlich fort. 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. 38, 4. Änderung, bestimmt. Jedoch soll der Tatsache Rechnung getragen werden, daß die gestalterischen Zielvorstellungen im Hinblick auf die Gestaltung von Dachlandschaften in den letzten 20 Jahren einen Wandel 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.

Die Veränderung der äußeren Gestaltungsqualität der Gebäude ging einher mit einer Neuformulierung an funktionale Kriterien auch im Einfamilienhausbau. Die Einfachheit der äußeren Gestaltung spiegelt sich auch in den verwendeten Grundrissstypen 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 Satteldach bietet hier einen guten Lösungsansatz.

So ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes möglich, aber auch die Anpassung des Grundrisses an veränderte Bedürfnisse. Vor diesem Hintergrund soll die Aufstockung der vorhandenen Flachdächer im Planbereich ermöglicht werden unter der Voraussetzung, daß nach Umsetzung der Vorhaben 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 Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als reines Wohngebiet festgesetzt. Dem Charakter des Gebietes entsprechend wird eine Untergliederung des Gebietes nach der Zahl der Geschosse vorgenommen. Bei den eingeschossigen Gebäuden wird die Zahl der Vollgeschosse mit I, der Dachneigungsspielraum mit  $35^\circ \pm 3^\circ + 38^\circ$  festgesetzt. Für zwei- und dreigeschossige Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse mit II und III, der Dachneigungsspielraum mit  $45^\circ$  festgesetzt.

Die Garagen und Stellplätze werden dort, wo es möglich ist, unmittelbar den Häusern zugeordnet. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die Festsetzungen gem. § 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 Gestaltungsfestsetzung 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**

##### **5.1.1.1**

#### **Eingeschossige Wohngebäude**

Als Dachform ist das Satteldach in Traufenständigkeit festgesetzt. Bei zusammenhängenden Gebäuden ist die Dachneigung mit  $38^\circ$  auszubilden. Bei freistehenden Gebäuden ist die Dachneigung in einem Spielraum von  $35^\circ \pm 3^\circ$  auszubilden. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben sind als SchlepPGAuben zulässig unter Orientierung am vorhandenen Fenstergliederungssystem in der Fassade. Als maximale Gaubenbreite sind 3.00 m zulässig, Dachhäuschen sind unzulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 4.00 m zulässig.

Giebelfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade. Die Firsthöhe des rückwärtigen Anbaus bei L-Form-Bungalows darf die des Haupthauses nicht überschreiten.

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

#### **5.1.1.2**

##### **Zwei- und dreigeschossige Wohngebäude**

Als Dachform ist das Satteldach in Traufenständigkeit festgesetzt. Die Dächer sind mit einer Neigung von 45° auszubilden. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig unter Aufnahme und Weiterentwicklung des vorhandenen Fenstergliederungssystems in der Fassade. Um überlange Gaubenkonstruktionen auszuschließen, sind Gauben nur bis zu einer Breite von 3 m zulässig.

Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 4.00 m zulässig. Dabei muß für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock die Auswahl eines Typs Dachgaube sowie Dacheinschnitts einheitlich erfolgen.

Giebelflächen müssen durch Fenster im Dachbereich gestaltet werden.

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

#### **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 (3m / 2,5m / 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 Einfriedigungen**

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur zulässig:

- ° Für die Vorgartenbereiche Laubhecken bis max. 80 cm Höhe sowie Maschendraht bis 80 cm Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Zu den Festsetzungen im einzelnen:

zu 5.1.1

Durch die nachträgliche Aufstockung von vorhandenen ein-, zwei- und dreigeschossigen Flachdachgebäuden in überwiegender Kettenbebauung 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 der jeweiligen Gebäudezeile im Ergebnis schafft.

Die Gebäude sind demnach mit einem traufenständigen 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, Neigungsdifferenzen von mehr als 5° bei benachbarten Gebäuden würden zu einer unbefriedigenden Disharmonie führen.

Aus diesem Grunde wurde im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses eine Dachneigung von 38° für eingeschossige Gebäude und eine Dachneigung von 45° für zwei- und dreigeschossige Gebäude festgesetzt. In der Kettenbebauung wurde dabei bewußt auf die Einräumung eines Dachneigungsspielraumes verzichtet, um das Ziel der Einheitlichkeit und des geschlossenen Gesamtbildes zu erreichen, aber auch um mögliche Konflikte unter Nachbareigentümern von vornherein zu vermeiden, welche sich bei der Auswahl der gewünschten Dachneigung ergeben könnten.

Die Dachneigung für zwei- und dreigeschossige Wohngebäude wird etwas höher angesetzt, um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit aufgrund der überwiegend geringen Gebäudetiefen zu erzielen. Ein sehr steiles Dach würde bei Eingeschossigkeit den Baukörper erdrücken. Bei Zwei- und Dreigeschossigkeit in die Wahl einer steileren Dachneigung eher möglich, da der insgesamt höhere Gebäudekörper ausgleichend wirkt.

Bei eingeschossigen Wohngebäuden sind Dachgauben als Schleppegauben auszubilden. Sie sollen sich in ihrer Anordnung am Fenstergliederungssystem in der Fassade orientieren und damit das "Gesicht" des Gebäudes aufnehmen und weiterentwickeln.

Bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden sind auch Dachhäuschen zulässig, da hier die Dachlandschaft im Größenverhältnis zum restlichen Gebäudekörper weniger stark dominiert und somit ein größerer Gestaltungsspielraum möglich ist. Jedoch muß für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock die Auswahl eines Typs Dachgaube einheitlich erfolgen.

Um überlange Gaubenkonstruktionen zu vermeiden, wird die maximale Breite der Dachgaube/des Dachhäuschens auf 3,00 m festgesetzt.

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 Drempels 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 in Einfamilienhausgebieten 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 Straßenraum wird am besten gewährleistet, wenn einheitlich auf Einfriedigungen verzichtet wird. Andererseits ist das Anliegen der privaten Bauherren, durch Einfriedigungen das erwünschte 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 0,80 m begrenzt. Die Ausführung als Hecke bzw. Maschendrahtzaun mit Strauchbepflanzung wird festgesetzt, um den Charakter des durchgrüneten Wohngebietes zu unterstreichen und die Funktion der Wohnstraße auch als attraktive Fußwegeverbindungen in den freien Landschaftsraum zu unterstützen.

#### **6. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **7. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

#### **8. Kosten**

Öffentliche Kosten entstehen nicht.

Gladbeck, den 13.3.1991



Weiß  
Städt. Oberbaurätin