

B E G R Ü N D U N G vom 19.09.1996
Bebauungsplan Nr. 38 - 12.Änderung - der Stadt Gladbeck

Gebiet: Wielandstraße

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Lage des Plangebietes
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Planung
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 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 des Gesetzes 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.03.1996 (GV. NW. S. 133).

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Butendorf. Es wird wie folgt begrenzt:

- ° im Norden von der südlichen Grenze der Ringeldorfer Straße
- ° im Osten von den östlichen Grenzen der Flurstücke 57 und 364 in der Flur 39
- ° im Süden von der südlichen Ausbaugrenze der Waldenburger Straße
- ° im Westen von der östlichen Grenze des Flurstücks 70, dann weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 404 sowie westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 62, weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 65 bis zur Ringeldorfer Straße (alle Flurstücke in der Flur 39).

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

3. 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.

4. Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 38 - 4. Änderung -, Gebiet: Wielandstraße -, rechtsverbindlich seit dem 08.04.1974, weist für den Bereich Erlengrund/Waldenburger Straße eine siebengeschossige Bebauung mit zugehöriger Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen aus.

Die Bebauung konnte aufgrund bestehender Grundbesitzverhältnisse bisher nicht realisiert werden. Darüber hinaus entspricht die Bebauung mit einem siebengeschossigen Gebäude nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Nach Verkauf der freien Grundstücke an einen Bauträger sollen in Anpassung an die Nachbarbebauung zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

Für die anschließenden Grundstücke am Erlengrund bzw. Ringeldorfer Straße sollen weitere Baurechte auf den bis zu 65 m tiefen Grundstücken zugelassen werden. Entsprechende Anfragen betroffener Eigentümer liegen vor.

Der Gesamtbereich ist durch Erschließung von der Waldenburger Straße als städtebauliche Einheit neu zu ordnen.

5. Erläuterung der Planung

Die Neubebauung wird als "Reines Wohngebiet" mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhausezeilen ausgewiesen.

Die Bebauung wird in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern mit einer Dachneigung von 40° - 45° festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt von der Waldenburger Straße über eine private Ringerschließung bzw. über private Erschließungswege.

Mit Ausnahme der Mittelhäuser der Reihenhausezeilen sind den Gebäuden Garagen auf eigenen Grundstücken unmittelbar zugeordnet.

Die Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sollen nach Möglichkeit heimische Arten berücksichtigt werden.

Die vorhandene Bebauung an der Ringeldorfer Straße bzw. am Erlengrund wird bestandsorientiert festgesetzt.

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V. mit § 81 Bauordnung NW.

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich lediglich auf die Baugrundstücke, die erstmals durch diesen Bebauungsplan Baulandqualität erhalten bzw. bisher unbebaut sind.

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, für den Wohnbaubereich im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen. Die umliegende Bebauung ist abgeschlossen. Eine Mischung von Gestaltungselementen (Verschieferung, Verklinkerung, Putz) ist vorgegeben, die Festsetzungen der Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt. Die Firstrichtung ist innerhalb der Baublöcke eingetragen.

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, soweit sie unmittelbar zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß erforderlich sind.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

1.3 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über Straßenfahrbahn bzw. Erschließungsweg liegen. Drennpel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die Traufhöhe darf in den Neubaubereichen 3,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.

Die Sockelhöhen, Drennpelhöhen und Traufhöhen sind bei zusammenhängenden Baukörpern einheitlich vorzusehen.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

Seiten- und Rückwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen weisen, mit einheimischen, landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern abzapflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

Die Stellplätze sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3 m/2,5 m/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 oder Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Materialien sind ebenfalls zulässig. Ausnahmen können bei Rampen für Kellergaragen zugelassen werden. Terrassen dürfen nur bis zu einer Größe von 20 qm befestigt werden.

3.2 Einfriedungen

- ° Vorgarteneinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.
- ° Für die Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 400 cm zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 200 cm oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.
- ° Für Wohngärten, die an öffentliche oder private Erschliessungsflächen grenzen, sind Laubhecken bis zu 180 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 100 cm Höhe zulässig, wenn sie mit Laubhecken oder von einheimischen, standortgerechten Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

BEGRÜNDUNG der Gestaltungsfestsetzungen im einzelnen:

zu 1.1

Für die gestalterische Einheitlichkeit des Baugebietes ist die Dachgestaltung von wesentlicher Bedeutung. Da der überwiegende Teil des Baugebietes bereits realisiert ist, wird eine bestandsorientierte Festsetzung von Satteldächern vorgesehen.

Dachgauben und Dacheinschnitte werden in ihrer Größe beschränkt, da großformatige Dachaufbauten wie auch Dacheinschnitte die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen können.

zu 1.2

Bei der Festsetzung der Außenwandflächen ist unter Einbeziehung der vorhandenen Baukörper lediglich die einheitliche Gestaltung der zusammenhängenden Gebäudeblöcke vorgesehen.

zu 1.3

Das räumliche Straßenbild wird maßgeblich durch die Proportionen bzw. höhenmäßige Entwicklung der Baukörper bestimmt. Um hier ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sowie ein maßstäbliches Verhältnis zwischen Mauerwerk und Dach der jeweiligen Gebäude zu gewährleisten, werden für Sockelhöhen, Traufen und die Höhe des Dremfels Höchstmaße festgesetzt.

Durch Begrenzung der Höhe (insbesondere der Dremfel- und Traufenhöhe) soll ein maßstäbliches und ausgewogenes Verhältnis zwischen Mauerwerk und Dach und eine nicht zu stark differierende Höhenabwicklung gewährleistet werden. Die Begrenzung der Traufhöhe auf 3,50 m erfolgt deshalb, weil das 2. Vollgeschoß als Dachgeschoß vorgesehen ist.

zu 2.0

Für die Garagen wird im Sinne einer übergeordneten Einheitlichkeit, eine Ausbildung in Anlehnung an das Hauptgebäude in einer entsprechenden Farbgebung vorgeschrieben.

zu 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 3.2

Das Anliegen der privaten Bauherren, ungestörte Ruhezeiten auf den Grundstücken zu schaffen, ist zu berücksichtigen. Die Abtrennung von Terrassen wird somit bis zu einer Länge von 4 m und einer Höhe von 2 m zugelassen. Desweiteren werden für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, höhere Einfriedungen in natürlicher Gestaltung im Hinblick auf einen gewünschten Sichtschutz der privaten Zonen zugelassen.

Die Ausführung als Hecke bzw. Maschendrahtzaun mit Strauchbepflanzung wird festgesetzt, um den Charakter des durchgrünten Wohngebietes zu unterstreichen und die Funktion der Wohnstraßen auch als attraktive Fußwegverbindungen zu unterstützen.

6. Erschließung

Die Haupteerschließung des Neubaubereiches erfolgt über eine private Ringerschließung von der Waldenburger Straße. Darüber hinaus werden kurze private Stichwege zur Erschließung kleinerer Einheiten vorgesehen. Die Flächen werden als Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

Die Erschließungsflächen sollen durch den Bauträger der Gesamtmaßnahme erstellt werden. Zwischen dem Bauträger und der Stadt Gladbeck ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Hierbei verpflichtet sich der Bauträger zum Ausbau der privaten Erschließungsflächen entsprechend einer mit der Stadt Gladbeck abgestimmten Ausführungsplanung.

Die Straßenflächen sollen als Mischfläche mit einer Pflasterdecke ausgebaut werden. Die Ausbaubreiten betragen 5,5 m bzw. 6,5 m und sind so dimensioniert, daß eine Befahrung durch Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

7.0 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den vorhandenen öffentlichen Straßen. Die geplante Neubebauung ist durch Erweiterung dieser Systeme zu sichern.

Aufgrund der Novellierung des § 51 a Landeswassergesetz wird für die Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden bestimmt, daß diese vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sind, sofern dies auf Dauer ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dies gilt auch für das Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlung zugeführt wird oder zugeführt werden soll, sofern nicht ein technisch oder wirtschaftlich unverhältnismäßiger Aufwand für eine Beseitigung vor Ort erforderlich ist.

Der Bauträger der Neubaumaßnahmen hat eine Bodenuntersuchung zur Ermittlung der Versickerungsmöglichkeit des Regenwassers in Auftrag gegeben mit dem Ergebnis, das für eine Planung der Versickerungsanlagen im oberen Horizont des Untergrundes, d.h. etwa 1 bis 1,5 m Tiefe von mittlerer bis günstiger - und darunter von mittlerer bis ungünstiger Untergrundbeschaffenheit auszugehen ist.

In dem zwischen dem Bauträger und der Stadt Gladbeck abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Bauträger zum Ausbau der privaten Erschließungsflächen entsprechend einer mit der Stadt Gladbeck abgestimmten Ausführungsplanung. Innerhalb dieser Ausführungsplanung ist eine Regenwasserkanalisation mit Rigolenversickerung vorgesehen, so daß das auf den befestigten Straßen- und Wegeflächen anfallende Regenwasser nicht der Mischwasserkanalisation der Waldenburger Straße zugeführt wird.

Für die Dachflächenentwässerung ist eine Versickerung in Rigolen auf den Baugrundstücken vorgesehen. Die entsprechenden Anzeigen zur Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser sind im Baugenehmigungsverfahren zu stellen.

8.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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 Stadt Gladbeck - Untere Denkmalbehörde - und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster unverzüglich anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NW)."

10.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Besondere Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

11.0 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12. Änderung - befindet sich die Altlastenverdachtsfläche "Bombentrichter Waldenburger Straße / Ecke Erlengrund" (Kataster Nr. 42, StUA-Nr. 4408/221). Der im Altlastenkataster abgegrenzte Bereich wurde 1992 durch das Hygiene-Institut untersucht (Gutachten vom 10.08.1992). Es wurden nur geringmächtige (ca. 35 cm) Aufschüttungen und keine relevanten Schadstoffgehalte im untersuchten Probenmaterial ermittelt. Es ist nicht auszuschließen, daß der Bombentrichter durch die drei Bohrungen nicht getroffen wurde und bei Aushubmaßnahmen der verfüllte Bombentrichter angetroffen wird. Sollte dies der Fall sein, sind die Aushubarbeiten einzustellen bzw. an anderer Stelle weiterzuführen.

Zur Einleitung weiterer Maßnahmen ist das Amt für öffentliche Ordnung sowie der Oberkreisdirektor Recklinghausen als Untere Abfallwirtschaftsbehörde umgehend in Kenntnis zu setzen.

12.0 Kosten

Die Kosten der Erschließung trägt der Bauträger.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind somit keine öffentlichen Aufwendungen erforderlich.

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Die Arrondierung des Wohnbereiches zwischen der Waldenburger Straße und Ringeldorfer Straße löst nach dem Investitionserleichterungs-

und Wohnbaulandgesetz gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus. Die Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist durch das Grünflächenamt der Stadt Gladbeck vorgenommen worden.

Unter Berücksichtigung bereits bestehender Baurechte entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 wird eine geringfügig zusätzliche Versiegelung als vertretbar angesehen.

Ausgleichsmaßnahmen werden im Planbereich vorgenommen. Hierbei sind vornehmlich die Festsetzungen von Pflanzflächen und extensive Dachbegrünung von Garagen zu nennen.

In dem zwischen Bauträger und Stadt Gladbeck abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Bauträger zur Durchführung der Bepflanzung der vorgesehenen Kompensationsflächen (flächenhaftes Pflanzgebot) gemäß § 8 a BNatSchG auf seine Kosten einschließlich der Übernahme der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Grünflächen.

Die Bewertung des Eingriffs sowie Bilanzierung sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Gladbeck, den 19.09.1996


- Weiß -

Grünflächenamt
- 67/2 -

Gladbeck, 21.11.95
Le/Schm 2051

Eingriffsbewertung

Boden / Wasserhaushalt

=====

Dieses Schutzgut wird im Rahmen der Entwässerungsplanung abgehandelt.

Klima / Lufthygiene

=====

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist mit keiner höheren Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zu rechnen, da die Geschoßhöhe reduziert wird.

Erholung / Landschaftsbild

=====

Auch hier wirkt sich das Herabsetzen der Geschoßhöhe eher positiv auf das Landschaftsbild aus. Es ist keine weitere Beeinträchtigung für dieses Schutzgut zu erwarten.

Biotopschutz / Artenschutz

=====

Die Bestandaufnahme erfolgte für den Bebauungsplanentwurf 38, 12. Änderung, Gebiet: Wielandstraße über eine Biotoptypenkartierung, Grundlage war die Kartierung der Biotoptypen aus dem Gutachten von Heimer und Herbstreit Umweltplanung. Bei der Ermittlung des Bestandes wurden die Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen ermittelt.

Bestand/Biotoptypen:

Biototyp	Kurzbeschreibung	Flächengröße
HW2,tt	Brachfläche der Wohnbebauung, verbuschend.	7.200 m ²
HK1	Obstgarten	4.200 m ²
Summe		11.400 m ²

Bei der Bewertung des Eingriffes ist zu berücksichtigen, daß im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 38, 4. Änderung zwei 7-geschossige Wohnhäuser mit Tiefgarage, Stellplatzanlage, Fläche für Abfall sowie Spielplatzflächen festgesetzt sind. Im Bebauungsplanentwurf 38, 12. Änderung werden die Flächen als Wohnbaufläche, 2-geschossig, ausgewiesen.

Bei der Gegenüberstellung der Bebauungspläne 38, 4. Änderung und 38, 12. Änderung sind die Flächen des Spielplatzes nicht berücksichtigt worden.

Gegenüberstellung versiegelter Flächen:

=====

Bebauungsplan	38, 4. Änderung	38, 12. Änderung
überbaubare Flächen	1.550 m ²	2.660 m ²
Garagen, Stellplatzflächen, Tiefgaragen	2.310 m ²	685 m ²
Erschließungsflächen	2.500 m ²	3.440 m ²
Summe	6.360 m ²	6.785 m ²

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt die Bilanzierung der zusätzlichen Versiegelung. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage des vereinfachten Bewertungsverfahrens des Kreises Recklinghausen. Die Ausgleichsmaßnahmen finden am Eingriffsort statt.

Bilanzierung

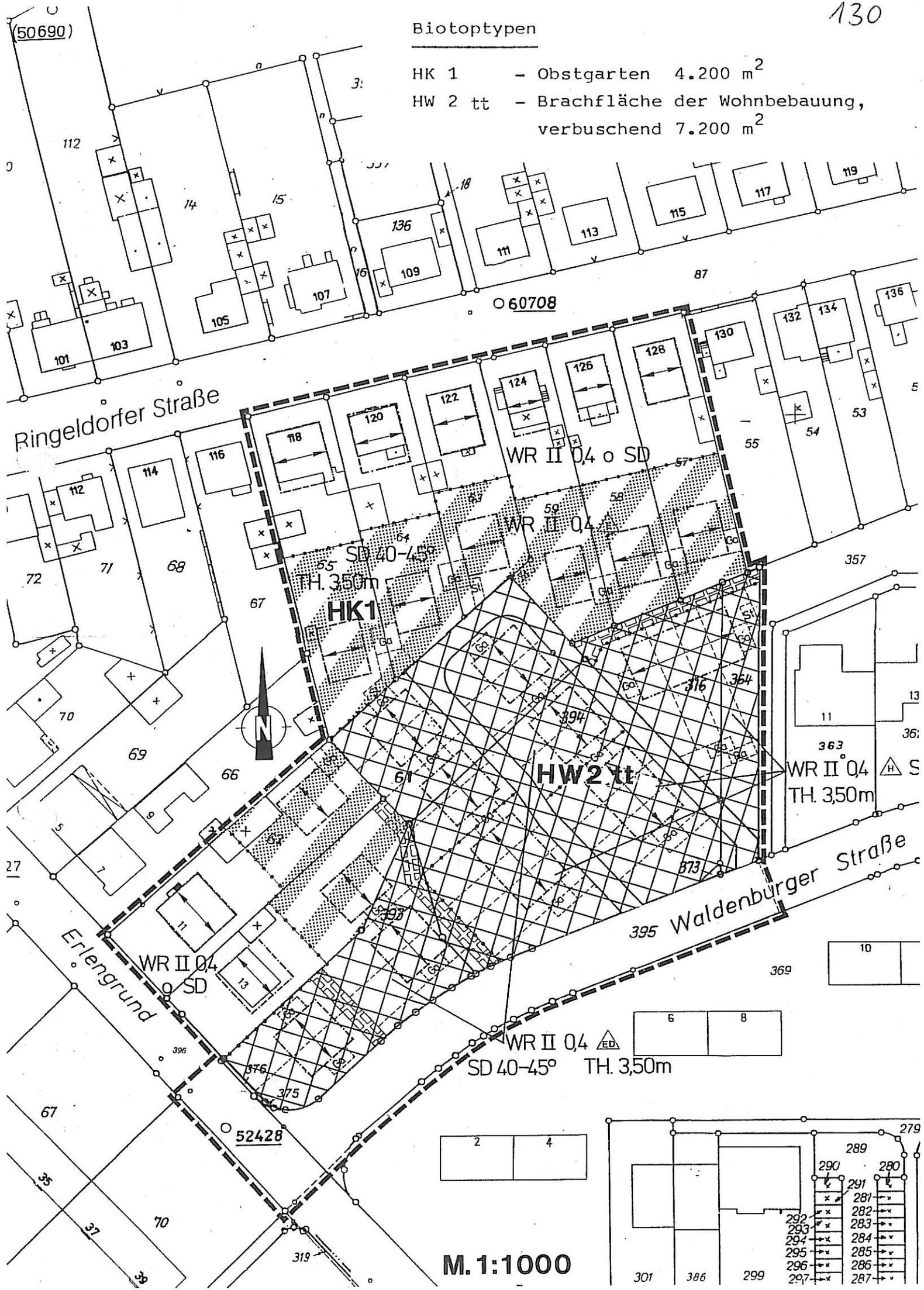
Biotoptyp	Wertfaktor	zusätzliche Versiegelung		Ausgleichsmaßnahmen am Eingriffsort	
		Größe	Biotopwert	Größe	Biotopwert
Obstgarten	4,0	425 m ²	1.700		
Pflanzfläche (neu)	2,0			700m ²	1.400
Dachbegrünung	0,5			650m ²	325
Summe			1.700		1.725

Die Bilanzierung fällt positiv aus. Somit werden die Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend angesehen.

(50690)

Biotoptypen

- HK 1 - Obstgarten 4.200 m²
- HW 2 tt - Brachfläche der Wohnbebauung, verbuschend 7.200 m²



M. 1:1000

