

**B e g r ü n d u n g**  
**zum Bebauungsplan Nr. 40 a -Gebiet: Haldenstraße-**

- 1. Gesetzliche Grundlagen**
- 2. Lage des Plangebietes**
- 3. Vorbereitende Baufleitplanung**
- 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**

## **1. Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.8.1990, BGBl. II S. 885, 889, 1122); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Nov. 1992 (GV NW 1992, S. 476); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV NW S. 124).

## **2. Lage des Plangebietes**

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

°Im Norden von der Hegestraße.

°Im Westen von der Kampstraße.

°Im Süden und Südosten von dem verrohrten Haarbach.

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 Fläche des Bebauungsplanes Nr. 40 a in seinem Teilbereich zwischen der Hegestraße und der Haldenstraße Mischgebiet und für die Fläche südlich der Haldenstraße Gewerbegebiet vor.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden, entsprechend der heute vorzufindenden Situation, die südlich an die Hegestraße und östlich an die Kampstraße anschließenden Zonen als Wohnbaufläche, die südlich angrenzenden Flächen über die Haldenstraße hinaus bis zum Haarbach als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Schulgrundstück Ecke Kampstraße / Haldenstraße ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Es wird davon ausgegangen, daß der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit der o.g. Darstellung rechtswirksam wird.

Gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches kann mit der Aufstellung der 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. 40 ist bis auf die Wohnbauflächen an der östlichen Hegestraße der Vorgänger des Bebauungsplanes Nr. 40 a. Der Bebauungsplan Nr. 40 ist seit dem 18.2.1974 rechtsverbindlich und wurde im Laufe der letzten 20 Jahre in seiner städtebaulichen Konzeption vollzogen.

Im Verlauf der südlichen Seite der Hegestraße wurde weitestgehend die bereits im Ursprung vorhandene Wohnbebauung durch Baulückenschließung vervollständigt.

Im Bereich des südlich angrenzenden, seinerzeit neu entwickelten Misch- und Gewerbegebietes zeichnet sich ein Abschluß der baulichen Entwicklung ab.

Die heute vorhandene Situation ist geprägt durch mittelständiges Gewerbe, zum überwiegenden Teil aus der KFZ-Branche. Der jeweiligen gewerblichen Nutzung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist im zur Straße gelegenen Abschnitt je ein zweispänniges, zweigeschossiges Wohn- bzw. Bürogebäude zugeordnet.

Die vorhandene städtebauliche Situation ergibt sich aus der Festsetzung des alten Bebauungsplanes Nr. 40, hier: "Mischgebiet" und "0 - 10°" Dachneigung entlang der Haldenstraße. Auf dem überwiegenden Teil der Gebäude wurden Flachdächer, vereinzelt aber auch Dächer mit einer 10°-Dachneigung errichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 40 a schreibt die in der Vergangenheit entstandene städtebauliche Konzeption vom Grundsatz her fort. Der Plan greift in der Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung die heute vorhandenen Strukturen auf und entwickelt sie weiter. Für die südlich an die Hegestraße und östlich an die Kampstraße angrenzenden Gebäudezonen soll je ein ca. 50 m tiefer Gebäudeabschnitt als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die nördlich der Haldenstraße gelegene Zone wird bis zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Zu beiden Seiten der Haldenstraße wird eine Zone als Mischgebiet für Büro- und Wohngebäude sowie Ausstellungshallen festgesetzt. Das südlich an diese Zone bis zum Haarbach angrenzende Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Grundstücke der vorhandenen Grundschule und der Deutschen Bundespost bilden jeweils Gemeinbedarfsflächen.

Im Bereich der Haldenstraße wird die Dachneigung auf den zur Straße orientierten Wohn- und Bürogebäuden mit 30° - 40° festgesetzt.

Mit der Ausweisung von geneigten Dächern in diesem Bereich soll somit der Entwicklung Rechnung getragen werden, daß sich die gestalterischen Zielvorstellungen im Hinblick auf die Dachformen insbesondere beim Wohnungsbau in den letzten Jahren einen Wandel erlebt haben hin zur Betonung der Vorzüge geneigter Dächer.

Häufig wurden vorhandene Flachdachgebäude als "schlicht" und "unvollkommen" bezeichnet und zunehmend mit vielfältigen Dachlandschaften versehen, die zu sehr unterschiedlichen und unverwechselbaren städtebaulichen Situationen führen.

Die nachträgliche Aufstockung der vorhandenen Flachdächer im Bereich der Haldenstraße mit einem Satteldach bietet hier einen Lösungsansatz. So ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes möglich, ohne weitere wertvolle Siedlungsflächen in Anspruch zu nehmen, zum anderen spielen hier auch Aspekte wie die Verbesserung der Energienutzung, Wärmedämmung etc., eine wichtige Rolle.

Vor diesem Hintergrund soll die Aufstockung der vorhandenen Flachdächer auf den Wohn- und Bürogebäuden im Bereich der Haldenstraße ermöglicht werden. Durch die Formulierung und Festsetzung spezieller Gestaltungsregeln wird sichergestellt, daß nach Umsetzung eines abgestimmten architektonischen Konzeptes für die Einzelbaumaßnahme wieder ein in sich schlüssiges städtebauliches Gesamtbild im Siedlungsgefüge des Straßenzuges entsteht. Es soll dabei gewährleistet werden, daß bei der Umplanung der Einzelgebäude ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit innerhalb einer gemeinsamen Ordnung zugelassen wird.

Die Bereiche im Zuge der Hege- und Kampstraße, welche jeweils als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, sowie die Misch- und Gewerbegebietsflächen jenseits der Zone für Wohn- und Bürogebäude sollen im Bestand festgeschrieben und weiterentwickelt werden.

## **5. Erläuterung der Planung**

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen entlang der Hege- und Kampstraße werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt: Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) werden entsprechend der gültigen Baunutzungsverordnung bis zur Obergrenze von 0.4, 1.2 ausgewiesen. Als Dachform ist sowohl das Sattel- als auch das Walmdach möglich. Die Geschößzahl wird mit III festgesetzt. Lediglich im Zuge der Flurstücke 208 und 150 (teilweise) der Flur 121 wird eine Geschößmindestzahl sowie eine Traufhöhe festgesetzt. Somit soll gewährleistet werden, daß eine dem Kreuzungsbereich entsprechende sinnvolle städtebauliche Lösung entsteht, die sich am vorhandenen Bestand in der benachbarten Umgebung orientiert. Der Gestaltung des an dieser Stelle stattfindenden Überganges von der Zone des Allgemeinen Wohngebietes über den Kreuzungsbereich Hege-/Haldenstraße in die gewerblich genutzte Zone kommt somit eine gehobene Bedeutung zu.

Entlang der Haldenstraße ist beiderseits ein 25m breiter Streifen für Wohn- und Bürogebäude sowie Ausstellungsgebäude und -plätze bei Mischgebietsausweisung festgesetzt. Auch hier entsprechen die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und die der Geschößflächenzahl den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und liegen somit bei 0.6 (GRZ) und 1.2 (GFZ). Auf den zweigeschossigen Gebäuden läßt sich demnach nun jeweils ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 40° errichten.

Für die sich nördlich der Zone für Büro- und Wohngebäude sowie Ausstellungsgebäude und -plätze anschließenden Bereiche, die der Unterbringung der jeweils zugeordneten Betriebs- und Lagerhallen dienen, gelten folgende Festsetzungen: MI, 0.6, 0.6, II, FD, SD 10°, TH 7.0 m. Durch die Ausweisung der Geschößflächenzahl 0.6 bei Zweigeschossigkeit sowie durch die Begrenzung der Traufhöhe auf 7.0 m soll erreicht werden, daß eine zu große Massierung von Baukörpern bis in das Hinterland des Gebäudeblocks vermieden wird.

Für die sich südlich der Haldenstraße an die Zone für Büro- und Wohngebäude sowie Ausstellungsgebäude und -hallen anschließenden Bereiche, welche ebenfalls der Unterbringung der jeweils zugeordneten Betriebs- und Lagerhallen dienen, gelten folgende Festsetzungen:

GE, 0.6, 0.6, IIFD, SD, L 10°, TH 7.0 m.

Hier soll ebenfalls durch die Auswahl der Geschößflächenzahl 0.6 bei Zweigeschossigkeit sowie durch die Begrenzung der Trauffläche auf 7.0 m erreicht werden, daß es nicht zu einer zu großen Massierung von Baukörpern bis in das Hinterland des Gebäudeblocks kommt.

Abweichend von den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 40 soll im Bebauungsplan Nr. 40 a hier eine Gewerbegebietszone festgesetzt werden, die einerseits den Bestand bzw. die Entwicklung der hier ansässigen Betriebe sichert, andererseits aber zusätzliche Immissionsbelastungen begrenzt. Diese Gewerbezone hat sich in der Vergangenheit zwar überwiegend mischgebietstypisch entwickelt, weist jedoch derzeit zwei Betriebsstandorte mit höheren Störgraden auf. Grundsätzlich soll an dieser Stelle ein Gewerbegebiet mit Mischgebietscharakter erhalten bleiben. Die Einschränkung bezüglich der zulässigen Abstandsklassen in dieser Gewerbezone ist hinzunehmen, da an anderen Stellen des Gladbecker Stadtgebietes ausreichend entsprechende Gewerbezone für immissionsträchtigere Betriebe vorhanden sind.

An die südlich der Haldenstraße ausgewiesene Gewerbegebietsfläche grenzt der Haarbach an. Hier wird folgende Festsetzung getroffen: Fläche für wasserwirtschaftliche Zwecke gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB.

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungssatzungen gemäß § 81 BauONW, welche gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen 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.

Für den Bereich der Haldenstraße (Zone für Wohn- und Bürogebäude) wird unter Berücksichtigung dieser Ziele ein homogener Charakter angestrebt, wobei grundsätzliche Übereinstimmung bei Maßstäblichkeit, Dachform und Material den Eindruck einer harmonischen Einheit hervorrufen. Je größer das Maß an Einheitlichkeit bei den dominierenden Architekturelementen ist, desto mehr Abweichungen im Detail sind möglich, d. h., eine größere Vielfalt im Detail kann hingenommen werden bzw. ist sogar erwünscht für ein lebendiges Erscheinungsbild der Straße. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente Dach, Wand, Höhe, Garagen, Einfriedungen und Vorgärten aus. Festsetzungen über die Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Formen und Baustoffe verhindern.

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich lediglich auf die zweigeschossige Bebauung im Zuge der Haldenstraße 4- 24 und 3- 25.

## **5.1 Bauwerksgestaltung**

### **5.1.1 Dächer**

Als Dachform ist das traufenförmige Satteldach festgesetzt.

Die Dachneigung ist mit einem Dachneigungsspielraum von 30° - 40° festgesetzt.

Dachüberstände sind bis maximal 0.75 m zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig unter Aufnahme und Weiterentwicklung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade. Sie sind nur bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig.

### **5.1.2 Höhen**

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die Aussagen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beziehen sich lediglich auf die Allgemeinen Wohngebiete (WA).

## **5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **5.2.1 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. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird.

### **5.2.2. Einfriedungen**

Für die Grundstücksseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Erschließungswegen sind einheimische Laubhecken bis zu 100 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis zu 100 cm zulässig, wenn diese mit einheimischen Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

### **Zu den Festsetzungen im einzelnen:**

#### **zu 5.1.1**

In der zur Haldenstraße orientierten Wohn- und Bürogebäudezone ist davon auszugehen, daß die stärkste Prägung der Gebäude durch die gestaltbestimmenden Merkmale des nachträglich aufzustockenden Daches in Form und Neigung hervorgerufen wird.

Das Vorherrschen einer einheitlichen Dachform für die zur Straße orientierten Gebäude bewirkt Ruhe und Kontinuität. Somit wird hier das Satteldach als heute übliche Dachform festgesetzt. Sie entspricht mit der kostensparendsten Ausbildung bei größtem Raumgewinn der einfachen, traditionellen Dachform. 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 Ergebnis im Gesamtbild schafft.

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 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 Dremfels ein Höchstmaß festgesetzt.

#### **zu 5.2.1**

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 5.2.2**

Der Vorgartenbereich ist im Einfamilienhausbereich 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 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Die optische Einbeziehung des Vorgartens in den Erschließungsraum wird am besten gewährleistet, wenn einheitlich auf Einfriedungen verzichtet wird.

Andererseits ist das Anliegen der privaten Bauherren, durch Einfriedungen das Betreten der Vorgärten zu erschweren, zu berücksichtigen. Daher wird nicht der an sich wünschenswerte Verzicht auf jegliche Einzäunung festgesetzt, sondern lediglich die Höhe der Einfriedungen der Vorgartenbereiche auf maximal 1,0 m begrenzt.

Die Ausführung als Hecke bzw. Maschendrahtzaun mit Strauchbepflanzung wird festgesetzt, um den Charakter des durchgrünten Wohngebietes zu unterstreichen und die Funktion des Erschließungsweges durch die attraktive Fußwegeverbindung in den freien Landschaftsraum zu unterstützen.

## **6.Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden.  
Die Allgemeinen Wohngebiete werden über die Hegestraße und die Kampstraße erschlossen.  
Die Misch- und Gewerbegebiete sind über die Haldenstraße zugänglich.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist im Plangebiet über die vorhandenen Netze der Erschließungsträger gewährleistet.

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

Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

## **10. Maßnahmen des Immissionsschutzes**

Zum Schutze der benachbarten Wohnbebauung wird eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt.

In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Gewerbegebiet sind gem. § 1 (4) BauNVO in Verbindung der jeweiligen Abstandsklasse der Abstandsliste zum Runderlaß vom 31.03.1990 (Abstandserlaß) bzw. Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig.

Die Ansiedlung einer an sich nicht zulässigen Betriebsanlage in den durch Abstandsklassen gemäß Abstandserlaß eingeschränkten Gewerbegebieten ist gem. § 31 (1) BauGB als Ausnahme zulässig, wenn auf der Grundlage eines Gutachtens durch technische Maßnahmen der Immissionsschutz entsprechend den Vorschriften des BImSchG erfüllt ist.

Mit dieser Ausnahmeregelung soll die Einschränkung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf das zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

## **11. Altlasten**

Im Plangebiet selbst sind bisher keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen erfaßt.

## **12. Kosten**

Es entstehen keine öffentlichen Kosten.

den 30.9.1993



Stadt. Oberbaurätin