

**Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht**

BEGRÜNDUNG
vom 01. März 2001 zum
Bebauungsplan Nr. 118
Gebiet:
Winkelstraße
(südwestlicher Wohnstandort)

GLIEDERUNG

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung**
- 4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung**
- 5.0 Bebauungsplaninhalte**
- 6.0 Erschließung**
- 7.0 Ver- und Entsorgung**
- 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 9.0 Immissionsschutz**
- 10.0 Altlasten**
- 11.0 Strukturdaten**
- 12.0 Finanzierung/Kosten**
- 13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum**

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141); ber. BGBl. I. Nr. 5 vom 27.01.1998, 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 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 15. Juni 1999 (GV NW S. 386).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Zweckel an der Winkelstraße. Es umfasst die Flurstücke 71 und 88 in der Flur 23 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Winkelstraße
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des überwiegend unbebauten Flurstückes 70
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 74, 72, 87, 86, 85
- im Westen durch die vorhandene Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 7, Winkelstraße/Grüner Weg.

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 Bauflächen als Wohnbauflächen mit temporärem Landschaftsschutz und als Grünfläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan für die Wohnbaufläche ein reines Wohngebiet (WR) und im übrigen eine öffentliche Grünfläche festsetzt, ist dieser i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Bei einer im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck ermittelten Bedarfsprognose wurde ein hoher Fehlbedarf an Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern ermittelt.

Dieser Bedarf kann nur durch ergänzende Neuausweisungen bzw. Arrondierungen von Wohnbauflächen gedeckt werden. Aus diesem Grund ist neben anderen Bereichen auch der Bereich Winkelstraße als ein entwicklungsfähiger Wohnstandort angesehen worden.

Hinzu kommt, dass im Rahmen des Partizipationsmodells der Stadt Gladbeck vom Grundstückseigentümer die Bereitschaft durch ein Vertragsangebot zugesichert wurde, einen 30 %igen Grundstücksanteil der Stadt preiswert zur Verfügung zu stellen. Diese dann erworbenen Flächen sollen kostengünstig an sogenannte Schwellenhaushalte (darunter sind in der Regel diejenigen Bürger zu verstehen, die am Anfang ihrer beruflichen Karriere sowie der Familiengründung stehen) weitergegeben werden. Dem Bedarf entsprechend sollen in dem ca. 1,1 ha großen Plangebiet überwiegend für Einzel- bzw. Doppelhausbebauungen die Voraussetzungen geschaffen werden.

5.0 Bebauungsplaninhalte

Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche - durch eine Stichstraße erschlossen - wird als Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der geplanten Baukörper erfolgt durch Baugrenzen. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt entlang der Winkelstraße III mit einer Traufhöhenbegrenzung von 6,25 m und II Vollgeschosse mit einer max. Traufhöhenbegrenzung von 3,50 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe im übrigen Plangebiet. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 0,50 m, bezogen auf das Höhenniveau der vorgelagerten Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges, begrenzt.

Die innerhalb der Baugrenzen zulässigen Einzel- oder Doppelhäuser sind mit Satteldächern traufständig zur Erschließungsstraße hin zu errichten und mit einem Dachneigungsspielraum von 35° - 40° zugelassen. Den neuen Wohngebäuden sollen die Garagen seitlich der Baukörper oder auf dem Grundstück selbst direkt zugeordnet werden.

Entlang der Winkelstraße ist Geschosswohnungsbau in offener Bauweise vorgesehen.

Im östlichen Plangebiet ist zur Stärkung der innerstädtischen Hauptgrünzüge eine von Norden nach Süden verlaufende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über Stra-

ßenfahrbahn bzw. Erschließungsweg liegen.

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

Die maximale Traufhöhe bezieht sich auf die definierte Erdgeschossfußbodenhöhe.

2.0 Bodenbefestigungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

Grundstückzufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Als Material sind nur wasserdurchlässige Verbund-/Porensteine mit einer Wasserdurchlässigkeit in Anlehnung an die DIN 18035 von 0,06 cm/sec sowie Ziegel mit Rasenfugen und Rasengittersteine zu verwenden.

Terrassen dürfen nur bis zu einer Größe von 20 qm befestigt werden.

Gestaltungsfestsetzungen

Durch die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW, welche gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden, soll eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld erreicht werden.

Textl. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NW

1.0 Bauwerksgestaltung

Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Traufhöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

1.1 Dächer

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

Dachausbauten (z.B. Gauben, Dacheinschnitte) dürfen insgesamt eine Breite von max. zwei Drittel der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

1.2 Außenwandflächen

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

2.0 Garagen

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

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 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.

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 5 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen, etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

6.0 Erschließung

Die Erschließung des künftigen Baugebietes erfolgt von der Winkelstraße aus durch eine verkehrsberuhigte ca. 95 m lange und 9 m breite Stichstraße, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt ist. Vom Wendebereich gehen östlich und westlich Wegeflächen ab, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt sind. Sie dienen der Erschließung der südlichsten Bauzeile und im östlichen Erschließungsteil als Zugang zur öffentlichen Grünfläche.

7.0 Ver- und Entsorgung

Entlang der Winkelstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Erschließung des Neubaubereiches ist durch Erweiterung dieser Systeme zu sichern. Die Leitungsführungen können über die zu erstellenden öffentlichen Wege bzw. über Wege, die durch Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern gesichert werden, erfolgen.

Um den anstehenden Boden auf seine Eignung für eine Regenwasserversickerung gemäß § 51 a LWG hin zu untersuchen, wurde die Partnerschaftsgesellschaft Dr. Meinecke und Schmidt mit der Aufstellung eines Versickerungsgutachtens beauftragt. Es wurden im Bebauungsgebiet insgesamt 10 Rammkernsondierungen niedergebracht, wobei an 8 Stellen zusätzlich Versickerungsversuche durchgeführt wurden. Die dabei ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f) liegen zwischen $1,3 \cdot 10^{-6}$ m/s und $2,9 \cdot 10^{-8}$ m/s. Damit bewegen sich alle Werte über dem Grenzwert in Höhe von $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$ m/s, der nach ATV - A 138 für eine **dezentrale** Versickerung vorgesehen ist. Folglich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstückspartellen nicht möglich.

Darüber hinaus wurden abweichend dazu auch die Möglichkeiten einer **zentralen** Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im südlichen Bereich des Be-

bauungsplanes untersucht. Unter Ansatz der versiegelten Fläche (Häuser, Pflasterungen und Straße) mit 2.270 m^2 (Westteil = Bebauungsplangebiet Nr. 118) und 2.560 m^2 (Ostteil = zukünftiges Bebauungsplangebiet), einem 15 minütigen Starkregen mit einer Regenspende von $120 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ sowie einer Häufigkeit von $n = 0,2$, wären dazu zwei Versickerungsmulden mit einer Grundfläche von zusammen 700 m^2 und einem Speichervolumen von insgesamt 167 m^3 erforderlich. Diese wären bei dem zugrunde gelegten, maßgeblichen Regenereignisses (Intensität und Dauer) sowie aufgrund des berechneten Speichervolumens in der Lage, die anfallenden Niederschlagswassermengen aufzunehmen. Jedoch müßte bei der bekannten Wasserdurchlässigkeit des Bodens nach den Untersuchungen des Tiefbauamtes mit einer Entleerungsdauer einer Versickerungsmulde von ca. 1.000 Minuten gerechnet werden. Somit stände eine zentrale Versickerungsmulde unter ständigen Wasseranstau. Bei kurzfristigen weiteren Regenereignissen wäre eine geordnete Entwässerung des Plangebietes nicht mehr gewährleistet.

Abschließend läßt sich daher festhalten, daß wegen der ungünstigen Versickerungseigenschaften des anstehenden Bodens sowie der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche weder eine dezentrale noch eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers ohne die Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit i. S. d. § 51 a Abs. 1 S. 1 möglich ist. Die Möglichkeiten für eine örtliche Einleitung des Niederschlagswassers bestehen ebenfalls nicht.

Aus den v.g. Gründen ist für das Bebauungsplangebiet und für das künftige östliche Plangebiet eine Mischkanalisation geplant. Das anfallende Mischwasser wird von Osten nach Westen in natürlichem Gefälle gesammelt und zu einer Pumpstation, die südlich der Winkelstraße innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen ist, geführt. Von dort wird das Wasser in den Kanal in der Winkelstraße nach dessen Sanierung abgeleitet.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -

Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht betroffen. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan unter Pkt. Hinweise aufgenommen.

9.0 Immissionsschutz

In einer Entfernung von 130 m und mehr verläuft die Grubenanschlußbahn der Deutschen Steinkohle AG (DSK). Zur Abschätzung der Lärmbelastung ist im Planungsamt eine Immissionsschutzberechnung durchgeführt worden.

Nach den Angaben der DSK beträgt die maßgebliche Zuggattungslänge Z_r sowohl am Tag als auch in der Nacht 763 m/h . Daraus ergibt sich für Güterzüge bei 40 km/h am Gleis ein Lärmpegel von 53 dB (A) .

Aus der Lage der Gleise in einem 4,50 m tiefen Einschnitt sowie aus der direkten Entfernung von 130 m zwischen den Gleisen und der südlichsten Baufläche im Bebauungsplangebiet ergibt sich ein Schirmwert z von 0,8 m. Dies entspricht nach Bild 13 der DIN 18005 einem Korrekturwert von 16 dB (A).

Der berechnete Beurteilungspegel für den Schienenverkehr der Grubenanschlußbahn beträgt für die zugrundegelegten Immissionswerte für die Tages- und Nachtzeit 37 dB (A).

Im Ergebnis bleibt demnach festzustellen, dass Beeinträchtigungen sowohl für den Wohnbereich als auch für die Grubenanschlußbahn nicht zu erwarten sind.

10.0 Altlasten

Altlasten sind in dem für eine Bebauung vorgesehenen Planbereich nicht bekannt. Innerhalb der im Bebauungsplangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind im Zuge der Erstellung des Versickerungsgutachtens bei Bohrungen Bauschutt, Schlacken, Asche, Ziegel, umgelagerte Sande und Schluffe angetroffen worden. Hierbei handelt es sich um Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 4,2 und 5,2 m im Bereich einer ehemaligen Bahntrasse, die nunmehr als Fläche für den Hauptgrünzug vorgesehen ist. Nachbeprobungen haben ergeben, daß die Auffüllungen im nördlichen Teil der verfüllten Bahntrasse mit PAK belastet sind. Die Benzo(a)pyren-Konzentration unterschreitet den Prüfwert der BBodschV für den Direktpfad Boden-Mensch in Parkanlagen.

Die vorhandenen Belastungen stellen daher weder eine Gefährdung für die geplante angrenzende Wohnbebauung noch für die Nutzung als Grünanlage dar. Aufgrund der Aussagen sind im Bebauungsplan keine Altlastenkennzeichnungen vorgenommen worden. Bei Eingriffen innerhalb der Grünflächen müssen einzelfallbezogene Beurteilungskriterien herangezogen werden. Dies kann zu Sicherungsmaßnahmen bzw. Entsorgung der anfallenden Bodenmassen führen.

Bei anfallenden Bodenarbeiten innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist im untersuchten Gebiet der Direktkontakt zum kontaminierten tiefer liegenden Material zu vermeiden. Eine Verwendung der Aushubmaterialien im Bebauungsplangebiet ist untersagt.

11.0 Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	14.459 m ² (1,45 ha)
--	---------------------------------

Diese gliedern sich in:

Reines Wohngebiet	10.501 m ² (1,05 ha)
Öffentliche Grünfläche	3.958 m ² (0,4 ha)

12.0 Finanzierung/Kosten

Zur Verwirklichung der Planung entstehen Kosten für den Bau des Abwasserkanals, der Pumpstation, der Erschließungsflächen und der Beleuchtung, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vom künftigen Investor vorgenommen werden.

Da der Kanal in der Winkelstraße zusätzliche Wassermengen nicht aufnehmen kann, muss eine Verbesserung der Vorflutverhältnisse vorgenommen werden. Mit der Sanierung des Kanals wird im Herbst 2001 begonnen. Haushaltsmittel stehen für die Maßnahme bereit.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" auf einer z. Zt. noch priv. Grundstücksfläche löst einen Übernahmeanspruch durch die Stadt Gladbeck aus. Nach Ermittlung des Grundstückswertes müssen hierfür Haushaltsmittel bereitgestellt werden.

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

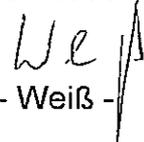
Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffsbewertungen für Bebauungsplanbereiche erforderlich. Diese Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Landschaftsarchitekten Christian Schmidt vorgenommen worden.

Zur Minimierung des Eingriffes sollen die Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwegungen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Im übrigen ist davon auszugehen, daß die privaten Hausgärten grünordnerisch angelegt und gepflegt werden, ohne dies explizit im Bebauungsplan festzusetzen.

In seinem Fachbeitrag kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass unabhängig davon durch den Bebauungsplan ein Biotopwertdefizit von 31.304 Punkten entsteht. Dies bedeutet, dass der Eingriff in die Schutzgüter nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann und hierfür externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Zu diesem Zweck ist eine geeignete Fläche bereitzustellen und den Vorgaben des Gutachtens entsprechend ökologisch aufzuwerten. Diesbezüglich ist vorgesehen, eine 5.217,33 qm große z. Zt. landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Aufforstung zu versehen. Die Ausgleichsfläche liegt in Gladbeck Rentfort in der Gemarkung Gladbeck, Flur 131, auf den Flurstücken Nr. 49 und 50. Nach den gutachterlichen Berechnungen zufolge ist von einem Kostenrahmen für die Bereitstellung des Grundstückes sowie die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme in Höhe von 192.260,41 DM auszugehen.

Aufgestellt im Planungsamt der Stadt
Gladbeck, 01. März 2001


- Weiß -