

**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**

**BEGRÜNDUNG
vom 13.09.2001 zum
Bebauungsplan Nr. 119**

Gebiet: Lindenstraße/Bülser Straße

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 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

10.0 Altlasten

11.0 Finanzierung/Kosten

12.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

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. Januar 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 28. März 2000 (GV NW S. 245).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

- im Norden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 283, 109 und 108 in der Flur 30
- im Osten von westlichen Grenzen der Flurstücke 548, 549, 550, 551, 552, 554 und 547 in der Flur 30
- im Süden von der nördlichen Grenze der Lindenstraße
- im Westen von der östlichen Grenze der Bülser Straße

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 betreffenden Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich der ev.-luth. Kirchengemeinde Gladbeck-Mitte ist mit dem Planzeichen "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen" gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 119 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 24.11.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Gladbeck, - Gebiet: Krusenkamp, Ahorn-, Linden- und Berliner Straße-. (Hinweis: Die Berliner Straße ist die heutige Bülser Straße).

Der Bebauungsplan Nr. 51 setzt für den Bereich zwischen den v.g. Straßen eine Wohnbebauung als Straßenrandbebauung fest. Im Blockinnenbereich war die Verlagerung der seinerzeit noch vorhandenen Schreinerei innerhalb eines Mischgebietes vorgesehen. Im Eckbereich der Bülser Str./Lindenstraße war die Errichtung eines Kirchenzentrums mit Kirche, Kindergarten und Jugendheim geplant.

Die im Bebauungsplan Nr. 51 vorgesehenen Neubebauungen sind weitestgehend umgesetzt. Der Schreinereibetrieb „Auf'm Kamp“ ist zur Hornstraße verlagert worden. Die Bebauung im Blockinnenbereich ist nach einer Grundstücksarrondierung zwischen der Eigentümergemeinschaft „Auf'n Kamp“ und der ev.-luth. Kirchengemeinde Gladbeck-Mitte durch eine von der Ahornstraße erfolgte Erschließung als reine Wohnbebauung durchgeführt worden.

Unbebaut ist lediglich eine Restfläche zwischen der neuen Blockinnenbereichsbebauung und den baulichen Anlagen der evangelischen Kirchengemeinde. Für diese in Eigentum der Kirchengemeinde stehende Fläche setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 eine Gemeinbedarfsfläche fest. Diese freistehenden Restflächen werden für gemeindliche Zwecke nicht mehr benötigt.

Die ev.-luth. Kirchengemeinde Gladbeck-Mitte beabsichtigt, die Grundstücke im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen zu bebauen, um einerseits insbesondere jungen Menschen die Schaffung von Eigentum zu ermöglichen und andererseits durch die Erzielung von Erbauzinseinnahmen die kirchlichen Einrichtungen weiterhin unterhalten zu können.

Ein von der Kirche erarbeiteter Bauentwurf wurde dem Presbyterium der ev.-luth. Kirchengemeinde Gladbeck-Mitte vorgestellt. Dieses hat diesen Entwurf einstimmig befürwortet und dem Kirchenkreis den Auftrag erteilt, bei der Stadt Gladbeck die Änderung des Bebauungsplanes zu beantragen. Geplant ist eine von der Lindenstraße erschlossene zwei- bis dreigeschossige offene Wohnbebauung.

Im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr.51 ist der seit dem 24.11.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan insgesamt zu überprüfen. Wie bereits genannt, ist nach der erfolgten Grundstücksarrondierung zwischen der Kirchengemeinde und der Erbgemeinschaft „Auf'n Kamp“ eine von der Ahornstraße erschlossene Wohnbebauung realisiert worden. Diese weicht aufgrund der neuen Grundstückszuschnitte vom eigentlichen Bebauungsplan Nr. 51 ab. Insgesamt ist die Wohnbebauung in diesem Bereich abgeschlossen.

Eine Notwendigkeit zur Beibehaltung des alten Bebauungsplanes Nr. 51 ist nicht mehr erforderlich. Nach Aufhebung des Planes sind diese Bereiche dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Die planerische Beurteilung richtet sich danach nach dem § 34 BauGB.

Es ist beabsichtigt, lediglich die Flächen um das Gemeindezentrum an der Bülser Straße bzw. Lindenstraße im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 zu erfassen.

Die Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 119 sollen als eigenständige Verfahren parallel betrieben werden.

Der Stadtplanungs- und Bauauschuß hat in seiner Sitzung am 23.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 sowie die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 51 beschlossen.

5.0 Bebauungsplaninhalte

5.1 Bereich der evangelisch-luth. Kirchengemeinde Gladbeck-Mitte

Der Bereich der ev.-luth. Kirchengemeinde Gladbeck-Mitte wird als Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden bestandsorientiert durch Baugrenzen definiert.

5.2. Wohnbaubereich Bülser Straße 42/44

Der Bereich der vorhandenen Bebauung an der Bülser Straße (Häuser Bülser Straße 42/44) werden bestandsorientiert als Allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5.3 Neubaubereich östlich der vorhanden Bebauung der Bülser Straße

Entlang der Lindenstraße sollen in Anpassung an die vorhandene Bebauung traufständig errichtete dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Das Altgebäude Lindenstraße 28 wird hierbei durch einen Neubau ersetzt.

Der eigentliche Neubaubereich soll von der Lindenstraße aus durch eine Anliegerstraße zwischen Neubaukörpern Lindenstraße 22 und 28 in Richtung Norden erschlossen werden. Hier werden freistehende Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit Satteldächern und seitlich angeordneten Garagen festgesetzt.

Die zu errichtenden Gebäude werden durch Festsetzung der Traufhöhe auf 3,50 m als eingeschossige Baukörper mit Möglichkeit eines Dachgeschosses als Vollgeschosß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstgrenze. Die Dachneigung wird mit einem Spielraum von 40 - 45° festgesetzt.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 86 BauONW

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW, welche gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Allgemeines

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, für das Wohngebiet eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen.

Gestaltungsfestsetzungen zur Dachgestaltung (Satteldach, Walmdach sowie Dachneigung) sind in die Planzeichnung übernommen worden.

Nachfolgende textliche Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1.0 Bauwerksgestaltung

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

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

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 60 % der Trauflänge zulässig.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 150 cm Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 150 cm zulässig, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

6.0 Erschließung

Die Randbereiche des Baugebietes werden durch die ausgebaute Bülser Straße bzw. Lindenstraße erschlossen.

Der innere Bereich soll durch eine von der Lindenstraße nach Norden führende Anliegerstraße mit Wendepplatz erfolgen. Die Verkehrsfläche soll als verkehrsberuhigter Bereich als Mischflächen ausgebaut werden. Die maximale Ausbaubreite beträgt 6,0 m.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung der bereits vorhandenen Erschließungsnetze in den angrenzenden öffentlichen Straßen zu sichern.

Die für die ev.-luth Kirchengemeinde Gladbeck-Mitte tätige Planungsgesellschaft Dipl.Ing. Frank Boenke hat ein Gutachten zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser durch das Geotechnische Büro Müller, Bockumer Platz 5a, 47800 Krefeld erstellen lassen. In dem Gutachten vom 05.04.2001 kommt man zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Verwitterungslehme der Kreide eine Versickerung von Dachflächenwasser nicht zulassen. Es ist daher notwendig, das Dachflächenwasser -ggf über eine Rückhaltung oder eine Zisterne für Brauchwassernutzung- in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt. Zu den evtl. vorhandenen Bodendenkmälern wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

10.0 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

11.0 Finanzierung/Kosten

Die Erstellung der Erschließungsanlagen und der Verkehrsflächen werden vom Bauträger übernommen. Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes somit keine Kosten.

12.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Der Neubaubereich des Bebauungsplanes 119 liegt abseits der beiden angrenzenden Wohnsammelstraßen Bülser Straße bzw. Lindenstraße. Diese sind als Tempo 30 Straßen ausgeschildert. Aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelastung werden keine verkehrslärmbezogenen Belange berührt. Die innere Erschließung des Wohnquartiers wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

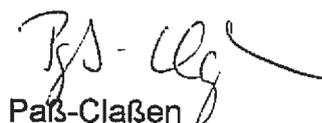
13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 119 bestehen Baurechte entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51, rechtsverbindlich seit dem 24.11.1966. Dieser weist Wohnbauflächen bzw. Flächen für den kirchlichen und sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarf fest.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 119 ist als Straßenrandbebauung entlang der Bülser Straße und Lindenstraße bereits bebaut, so daß eine Eingriffsbewertung lediglich für die unbebauten Grundstücke im Innenbereich in Frage kommt.

Bei der Eingriffsbewertung ist der Eingriff durch die Ausschöpfung potentieller Bau-
rechte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes rechnerisch der neuen Planung
gegenüberzustellen. Zu berücksichtigen waren hier lediglich die Neubauf Flächen.
Hierbei ist festzustellen, daß im Vergleich vom alten zum neuen Recht keine zusätz-
lichen überbaubaren Flächen festgesetzt werden, so daß eine Ausgleichsregelung
nicht notwendig ist.

Gladbeck, den 13.09.2001

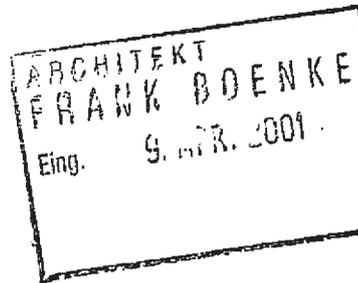

Paß-Claßen

Anlage

Hydrologisches Gutachten des Geotechn. Büros Dr. E. Müller Nachf. vom
05.04.2001 (Gutachten Nr. N-Lz 085/01)

Planungsgesellschaft mbH
Dipl.-Ing. Frank Boenke
Möllerstraße 42

45966 Gladbeck



Bockumer Platz 5a
47800 Krefeld

Tel.: 0 21 51 / 58 39 - 0
Fax: 0 21 51 / 58 39-39

www.geotechnik-dr-mueller.de
buero@geotechnik-dr-mueller.de

Sparkasse Krefeld
(320 500 00) Kto. 45 567

05.04.2001 Lz/GY

Gutachten Nr. N-Lz 085/01

Hydrogeologisches Gutachten

zur Möglichkeit der Versickerung von Dachflächenwasser
auf dem Grundstück in

Gladbeck, Lindenstraße - Flurstück 532

1. Vorgang

Gemäß dem Landesabwassergesetz LWG §51a ist für Bauvorhaben, die nach dem 01.01.1996 errichtet werden, das anfallende Dachflächenwasser durch Versickern im Untergrund zu beseitigen, sofern keine spezielle Regenwasserkanalisation vorhanden ist und die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen.

Unser Büro wurde für das o.g. Bauvorhaben über die Planungsgesellschaft Dipl.-Ing. Frank Boenke mit der Erkundung der Bodenverhältnisse und der Ausarbeitung eines Hydrogeologischen Gutachtens zur Beurteilung der Regenwasserversickerung beauftragt.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 2 Rammkernbohrungen bis 2,6 m / 2,85 m unter Gelände durchgeführt.

Die Bohrpunkte sind im Lageplan (Anlage 1) eingetragen; die im einzelnen erbohrten Schichten im beigefügten Schichtenverzeichnis angegeben und in der Anlage in 2 Säulenprofilen zeichnerisch dargestellt.

Die Höhen der Bohransatzpunkte wurden einnivelliert und jeweils auf die Straßenmitte der nächstgelegenen Straße bezogen. Die Bezugspunkte sind im Lageplan (Anlage 1) eingetragen.

2. Boden- und Wasserverhältnisse

Die Schichtenfolge beginnt in den Bohrungen mit humosem Oberboden in Stärken von 0,5 m/0,6 m. In RKB 1 war der humose Oberboden im unteren Teil schwach humos ausgebildet und enthielt Beimengungen von Ziegelmehl. Der humose Oberboden ist in diesem Bereich aufgefüllt.

Unterhalb des humosen Oberbodens wurde bis in eine Tiefe von 2,4 m/2,65 m unter Gelände ein toniger, sandiger und stark sandiger Schluff erbohrt. Dieser weist eine steife, in RKB 2 weich bis steife Konsistenz auf.

In RKB 2 wurde zwischen dem Mutterboden und dem tonigen Schluff ein schluffiger Mittelsand in einer Stärke von ca. 1,1 m erbohrt.

Ab 2,4 m/2,65 m unter Gelände wurde in beiden Bohrungen ein verwitterter, im obersten Teil stark verwitterter Sandmergel in halbfest bis fester und unten fester Konsistenz angetroffen. In der Spitze wurden gesteinsharte Sandmergelbänke erbohrt, welche so fest waren, daß die Bohrungen bei 2,6 m/2,85 m unter Gelände abgebrochen werden mußten.

Bei dem tonigen, sandigen Schluff und dem erbohrten Sandmergel handelt es sich um Ablagerungen der Oberkreide, welche im Untersuchungsgebiet bis in eine große Tiefe reichen.

Der Grundwasserspiegel wurde in den Bohrungen nicht festgestellt. Da der Boden nur sehr schwach durchlässig ist, spiegelt sich der Grundwasserspiegel in den Bohrlöchern erst nach längerer Zeit ein, sofern dieser bis zur Bohrendtiefe ansteht.

Über den aktuellen Grundwasserstand sowie den Grundwasserhöchststand können keine genauen Angaben gemacht werden. Diese sind im vorliegenden Fall für die hier auftretenden Fragen auch ohne Bedeutung.

3. Durchlässigkeitsbeiwerte

Bodenart	Durchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s]
schluffiger Mittelsand	$< 1 \times 10^{-6}$
Schluff, sandig, tonig	$< 10^{-8}$

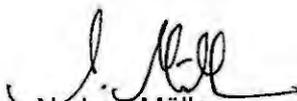
Der Verwitterungslehm der Kreide weist nur eine außerordentlich geringe Durchlässigkeit auf.

4. Folgerungen für die Versickerung von Dachflächenwasser

Die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen richtet sich nach ATV A138. Danach ist eine Versickerung technisch nur dann möglich, wenn die Durchlässigkeit des Untergrundes mind. 5×10^{-6} m/s beträgt.

Die anstehenden Verwitterungslehme der Kreide weisen eine erheblich geringere Durchlässigkeit auf, so daß eine Versickerung von Dachflächenwasser nicht möglich ist.

Es ist daher notwendig, das Dachflächenwasser - ggf. über eine Rückhaltung oder eine Zisterne für Brauchwassernutzung - in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.


Norbert Müller

Schichtenverzeichnis

BVH in Gladbeck, Lindenstraße - Flurstück 532

Gutachten Nr. N-Lz 085/01

Bezugshöhe: RKB 1: Straßenmitte an der Zufahrt zum Gelände

RKB 2: Straßenmitte im Verlängerung des Weges zwischen den
Häusern Krusenkamp 2 und 4

RKB 1

Ansatzhöhe: + 0,26 m über Bezugspunkt 1

0,00-0,35 m aufgefüllter humoser Oberboden

0,35-0,60 m Auffüllungen (Sand, schluffig, schwach humos, mit Beimengungen von Ziegelmehl)

0,60-0,90 m Schluff, sandig, schwach tonig bis tonig, steif

0,90-2,40 m stark sandiger Schluff, tonig, steif, ab 2,0 m weich

2,40-2,50 m stark verwitterter Sandmergel

2,50-2,60 m verwitterter Sandmergel, fest, mit Kalksandsteinbank

RKB 2

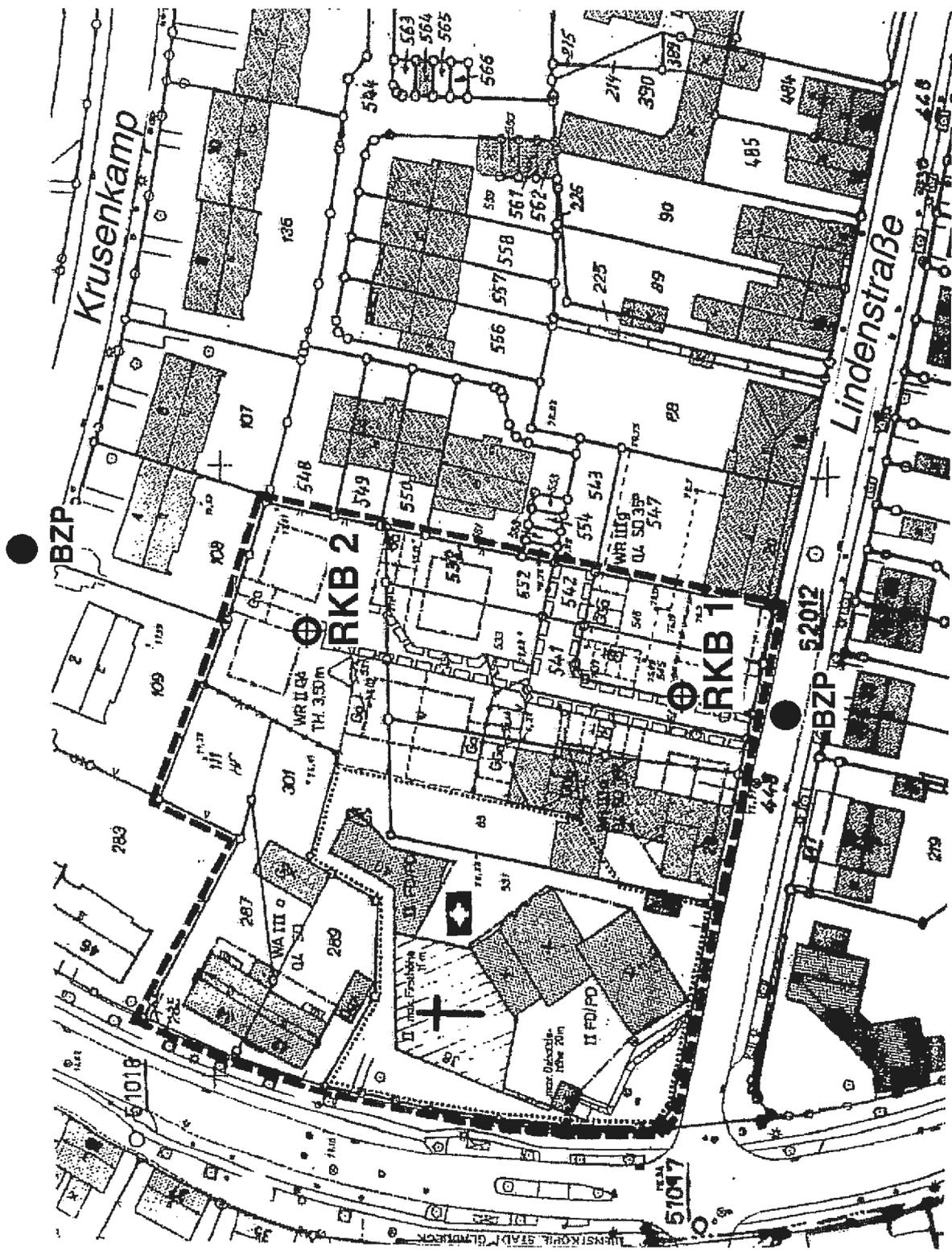
Ansatzhöhe: - 0,93 m unter Bezugspunkt 2

0,00-0,50 m Mutterboden

0,50-1,60 m Mittelsand, schwach schluffig bis schluffig

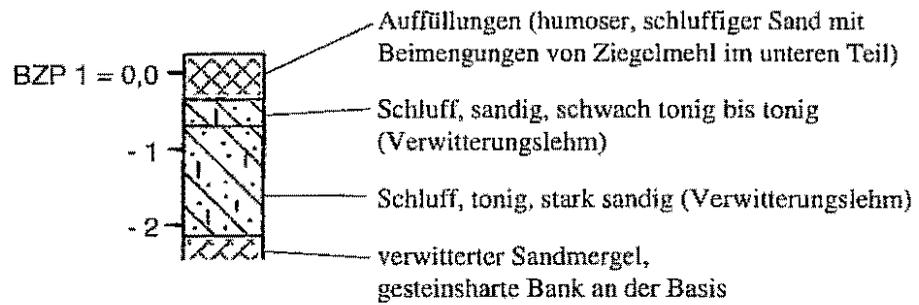
1,60-2,65 m Schluff, tonig, stark sandig, weich bis steif

2,65-2,85 m stark verwitterter Mergel, übergehend im verwitterten Mergel, mit eingelagerter Kalksandsteinbank, fest



Lageplan mit Untersuchungspunkten (Bohrungen), Maßstab 1:500

RKB 1



RKB 2

