

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 145

### Gebiet: Horster-, Helmut-, Elisabethstraße

vom 23.05.2011 zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB



Stadt Gladbeck  
Stadtplanungsamt

**Gliederung**

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Anlass der Planaufstellung
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans
4. Abgrenzung des Plangebietes
5. Vorbereitende Bauleitplanung
6. Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens
7. Art der baulichen Nutzung
8. Maß der baulichen Nutzung
9. Bauweise
10. Überbaubare Grundstücksflächen
11. Nebenanlagen
12. Gestalterische Festsetzungen
13. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
14. Artenschutz
15. Altlasten
16. Immissionsschutz
17. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege
18. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

## 1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftsteuerreform G vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

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 NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV NRW S. 708)

## 2. Anlass der Planaufstellung

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 22.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet ist seit einigen Jahrzehnten durch eine homogene Wohnbebauung, die in den 20-er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist, geprägt. Der bestehende Baublock unterscheidet sich sowohl städtebaulich / architektonisch als auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung deutlich von der übrigen baulichen Struktur bzw. Nutzungsstruktur entlang der Horster Straße. Diese ist außerhalb des Plangebietes ansonsten außer durch Wohnen vor allem durch verschiedenartige Versorgungseinrichtungen gekennzeichnet.

Für das Plangebiet besteht zur Zeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Absichten der Stadt Gladbeck zum Erlass einer Erhaltungssatzung, die vor einiger Zeit bestanden, wurden nicht weiterverfolgt. Demnach ist das Gebiet planungsrechtlich gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen. Da im Gebiet Horster Str. / Helmut- / Elisabeth- und Theodorstraße neben der vorherrschenden Wohnbebauung lediglich ein nicht störender gewerblicher Betrieb bestand, der mittlerweile durch eine Anlage für gesundheitliche Zwecke ersetzt wurde, ist das Plangebiet nach Auffassung der Stadt Gladbeck gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO einzustufen.

Aus diesem Grund wurde ein am 26.4.2007 eingegangener Bauantrag der Fa. City-Außenwerbung GmbH zur Errichtung einer großflächigen Werbeanlage an dem Gebäude Horster Str. 196a, welches Bestandteil des oben beschriebenen eigenständigen Gevierts ist, abgelehnt. Ursächlich dafür war der Umstand, dass die Werbeanlage, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden soll, im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

Anders als die Stadt Gladbeck war die Antragstellerin jedoch der Ansicht, dass das Gebäude Horster Str. 196a Bestandteil eines Mischgebietes wäre. In diesem Mischgebiet sei auch eine Werbeanlage, die sich nicht an der Stätte der Leistung befände, zulässig.

Am 1. August 2007 wurde von der Antragstellerin eine Klage auf Erteilung der Baugenehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage an dem Gebäude Horster Straße 196a erhoben.

Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen hat im Weiteren aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 26.08.2008 die Stadt Gladbeck verpflichtet, die Baugenehmigung für die Errichtung der Werbeanlage an dem Gebäude Horster Str. 196a gemäß dem gestellten Bauantrag zu erteilen. In der Urteilsbegründung wird ausgeführt, dass nach Auffassung des Gerichtes die Elisabethstraße und möglicherweise auch die Horster Str. keine trennende Wirkung habe und das Geviert Horster Str. / Helmut- / Elisabeth- und Theodorstraße insoweit Bestandteil des südlich befindlichen Mischgebietes wäre. Folglich sei die Werbeanlage am Gebäude Horster Str. 196a zulässig.

Seitens der Stadt Gladbeck bestanden ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts. Daher hatte die Stadt Gladbeck die Zulassung der Berufung gegen das o.g. Urteil beantragt. Dem Antrag der Stadt Gladbeck auf Zulassung der Berufung wurde vom OVG Münster stattgegeben.

Am 16.11.2010 hat daraufhin ein seitens des OVG anberaumter Termin für eine Ortsbesichtigung stattgefunden. Im Rahmen dieses Termins wurde vom zuständigen Richter im Ergebnis die Richtigkeit des vom VG Gelsenkirchen erlassenen Urteils herausgestellt. Dementsprechend wurde mit Urteil vom 10.01.2011 die Berufung zurückgewiesen und die Nichtzulassung der Revision verfügt. Gegen die Nichtzulassung der Revision hat die Stadt Gladbeck mit Schreiben vom 11.02.2011 Beschwerde eingelegt. Über diesen Antrag hat das zuständige Gericht mittlerweile entschieden und mit Beschluss vom 05.05.2011 die Beschwerde der Stadt Gladbeck gegen die Nichtzulassung der Revision zurückgewiesen.

### **3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Unter Berücksichtigung des Ausgangs des gerichtlichen Verfahrens kann die Wahrung des derzeitigen Charakters des Wohnblockes somit nur mit Hilfe eines Bebauungsplanes sichergestellt werden. Das Ziel des Bebauungsplanes besteht im Erhalt der jetzigen Wohnbebauung und der Stärkung der weiteren Entwicklung der Wohnnutzung. Darüber hinaus soll die besondere städtebauliche und architektonische Qualität der Siedlung durch geeignete gestalterische Festsetzungen gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Auftrag zur Erarbeitung eines Städtebaulichen Gutachtens erteilt. Im Rahmen dieses Städtebaulichen Gutachtens wurde der Bestand untersucht und es wurden sachgerechte Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan hergeleitet bzw. entwickelt.

Das Zusammenspiel der Gebäude mit ihren Gebäudestellungen, Traufen und Firsten sowie den daraus resultierenden Höhen ergibt die prägenden und für die Identität der Siedlung „Horster Straße“ wichtigen städtebaulichen Prinzipien, die zu erhalten sind. Für Um- und Anbauten, bei Wiedererrichtung und Ergänzung sind diese Prinzipien zu beachten. D.h., die historischen Gebäudestellungen und Ausrichtungen, die Geschossigkeit sowie die Baufluchten sollen beibehalten werden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes würde sich die planungsrechtliche Beurteilung baulicher Anlagen zukünftig nicht mehr nach § 34 BauGB richten. Neu beantragte bauliche Anlagen können mit Hilfe des Bebauungsplanes gesteuert bzw. bauliche Anlagen, die zu einer Veränderung des Gebietscharakters des Wohngebietes führen, wie z.B. weitere Werbeanlagen, können darüber hinaus mit Hilfe der Festsetzungen verhindert werden.

#### **4. Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Gladbeck im Stadtteil Brauck und hat eine Flächengröße von ca. 12.000 qm. Es wird im Norden durch die Helmutstraße, im Osten durch die Horster Straße, im Süden durch die Elisabethstraße und im Westen durch die Theodorstraße begrenzt.

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

#### **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der angestrebten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) handelt es sich somit um eine Konkretisierung der FNP - Darstellung, die dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung trägt.

#### **6. Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens**

Bei der geplanten Aufstellung handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet und der geringen Größe des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Aus diesem Grund kommt bei der Bebauungsplanaufstellung das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Anwendung.

#### **7. Art der baulichen Nutzung**

Die ursprüngliche Siedlungsplanung diente ausschließlich der Wohnnutzung. Bis heute ist keine wesentliche Änderung dieser Situation eingetroffen. Eine Ausnahme stellt alleinig das Gebäude in der Helmutstraße mit der Hausnummer 5 dar. Hier wurde zu einem späteren Zeitpunkt ein zusätzliches eingeschossiges Gebäude eingefügt. Dieses Gebäude wurde bisher nur als kleiner Laden oder Büro genutzt. Seit kurzem befindet sich dort eine Anlage für gesundheitliche Zwecke.

Da das Plangebiet somit im Wesentlichen durch Wohngebäude gekennzeichnet ist, wird das Plangebiet entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der geplanten Erhaltung der bestehenden überwiegenden Wohnnutzung Rechnung getragen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, weil diese Nutzungen im Plangebiet nicht realisiert werden sollen und auch nicht dem bestehenden Charakter des Wohngebietes entsprechen.

## **8. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Bestandsgebäude auf höchstens II festgesetzt. Sofern rückwärtige Anbauten errichtet werden sollen, sind diese in I-geschossiger Bauweise auszuführen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die bestehende zweigeschossige Baustruktur innerhalb des Plangebietes erhalten bleibt und mögliche Anbauten sich unterordnen bzw. maßvoll in die bestehende Bebauung einfügen.

## **9. Bauweise**

Die Bauweise wird im Plangebiet differenziert festgesetzt. Für die baulich geschlossenen Reihenhausergruppen entlang der Theodorstraße (WA 1) und der Horster Straße (WA 3) wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die übrigen Teile des Plangebietes entlang der Helmut- und Elisabethstraße (WA 2) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Bauweisen tragen der bestehenden Struktur Rechnung und sollen diese planungsrechtlich sichern.

## **10. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Begrenzung der Baufenster wird in Abhängigkeit zur Stellung und Dimensionierung der vorhandenen Gebäude vorgenommen.

Darüber hinaus sind Baugrenzen entlang der rückwärtigen Gebäudeseiten für die Errichtung von Anbauten vorgesehen.

Die überbaubare Fläche ist durch die Baugrenzen auf einer Gebäudebreite von max. 15,0 m festgelegt.

## **11. Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO aufgrund der angestrebten Erhaltung der

bestehenden Durchgrünung des Plangebietes beschränkt. Mit Hilfe einer textlichen Festsetzung werden Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken und Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von mehr als 5,0 cbm ausgeschlossen. Ausdrücklich zulässig sind dagegen Geräteräume, Fahrradabstellräume und Einrichtungen für Abfallbehälter.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt davon unberührt.

## 12. Gestalterische Festsetzungen

Mit den Festsetzungen über die äußeren baulichen Merkmale gemäß § 86 BauO NRW soll eine einheitliche, aufeinander abgestimmte architektonische Gestaltung erhalten bzw. sichergestellt werden.

Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass seit einigen Jahren die Wohnungen den Mietern in Form der Einzelprivatisierung zum Kauf angeboten wurden. Dies führte dazu, dass einzelne Häuser von ihren neuen Besitzern bereits renoviert und in Teilen verändert wurden. Dies spiegelt sich vor allem im äußeren Erscheinungsbild der Siedlung wieder. Hier wurden neue Dachbeläge mit Dachflächenfenstern eingebaut, neue Fenster und Türen eingesetzt, kleinere Anbauten errichtet und Fassaden neu gestrichen sowie Einfriedungen vorgenommen.

Insgesamt ist die Siedlung aber immer noch an ihrem einheitlichen Erscheinungsbild zu erkennen. Die prägende Linie, von der die Siedlung strukturiert wird, ist auf den ersten Blick deutlich ersichtlich. Die Siedlung setzt sich auch durch ihre 2-geschossige Bauweise von der umgebenden Bebauung, die vorwiegend 3-geschossig ist, deutlich ab. Jedes Bauwerk dieser Siedlung ist dieser Prägung unterworfen.

Für den Erhalt der Struktur ist es insbesondere wichtig, die straßenseitig erlebbaren Fronten sowie zumindest den vorderen Bereich der Gebäudeseiten in der Gestaltung nicht zu verändern.

Um den Erhalt des städtebaulichen Gesamteindrucks zu sichern und letztendlich auch die besondere Qualität dieser Siedlung für ihre Bewohner zu erhalten, sollen Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes getroffen werden. Mit der Erhaltung und Entwicklung der siedlungsprägenden Gebäude sollen die besonderen Eigenarten der Siedlung gewahrt bleiben. Bau- und Freiraumveränderungen, die das charakteristische Orts- und Straßenbild beeinträchtigen würden, sollen vermieden werden. Die unverwechselbaren Qualitäten der Siedlung sollen auch mit der Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Grundsätze zur Erhaltung des städtebaulichen Gesamteindrucks werden mit Hilfe textlicher Festsetzungen gesichert.

Die Festsetzungen enthalten im Einzelnen Regelungen zur Bauwerksgestaltung (Dächer, Außenwandflächen, Fenster, Haustüren, Überdachungen usw.), zu An- und Neubauten, zu Garagen und Stellplätzen, zu Einfriedungen sowie zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Grundlage für die Regelungen zur Gestaltung bildet

das städtebauliche Gutachten der Architekten Niermann und Schick Tanz aus Mai 2010.

### **13. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**

Unabhängig davon, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden jedoch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen bzw. vorbereitet. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **14. Artenschutz**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen seit langem bebauten und wohnartig genutzten Bereich. Es bestehen keinerlei Hinweise darauf, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes tangiert sein könnten.

### **15. Altlasten**

Im Plangebiet liegen weder Erkenntnisse noch Hinweise zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen bzw. altlastenbedingten Beeinträchtigungen vor. Es sind weder die Fläche selbst noch unmittelbar angrenzende Bereiche im Altlastenkataster der Stadt Gladbeck verzeichnet.

### **16. Immissionsschutz**

Zur Ermittlung von eventuell erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen wurde durch den „TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG“ ein schallschutztechnisches Gutachten erarbeitet. Dabei wurden die Straßenverkehrsgeräusche, denen das Plangebiet unterliegt, beurteilt.

Bei der Beurteilung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) zugrunde gelegt.

Für den Bebauungsplanbereich kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags an den straßenzugewandten Hausfassaden an der Horster Straße, der Helmutstraße sowie in den Einmündungsbereichen der Theodorstraße und der Elisabethstraße überschritten werden. Die Orientierungswerte werden vor allem entlang der Horster Straße in allen Geschossen zum Teil um bis zu 17 dB (A) überschritten. Der Orientierungswert in Höhe von 45 dB(A) nachts kann an den straßenzugewandten Seiten beinahe im gesamten Plangebiet ebenfalls nicht eingehalten werden.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist es notwendig, über erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu entscheiden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind im vorliegenden Fall aufgrund der innerstädtischen Lage und der unmittelbaren Nähe der Gebäude zu den Straßen nicht möglich. Demnach ist der notwendige Schallschutz für die betroffenen Gebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen.

Dies bedeutet, dass die Außenfassaden der Gebäude eine mindesterforderliche Schalldämmung aufweisen müssen. Die Dimensionierung wurde auf der Grundlage der Tages-Beurteilungspegel vorgenommen.

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes ist die Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" heranzuziehen. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel bzw. des daraus ableitbaren maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich aus der Tabelle 8 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß.

Die festgestellten Verkehrslärmimmissionen machen demnach in den Bereichen entlang der Horster Straße bei Um-, An- und Neubauten die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Bauschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) in Höhe von 45 dB(A) erforderlich.

Dies betrifft die Häuser Horster Straße 188 bis 196 a, Elisabethstraße 2 sowie Helmutstraße 1.

Darüber hinaus sind bei Um-, An- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Helmutstraße zugewandt sind, Bauschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) in Höhe von 40 dB(A) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten. Dies betrifft die Häuser Helmutstraße 5 bis 19.

An den von der Horster Straße und Helmutstraße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.

Dies gilt nicht für das Gebäude Helmutstraße 1, bei dem lediglich an den rückwärtigen Gebäudeteilen eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig ist sowie für das Gebäude Helmutstraße 5, bei dem lediglich an den westlichen seitlichen Gebäudeteilen eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig ist.

Die Sicherung des notwendigen Schallschutzes erfolgt mit Hilfe einer textlichen Festsetzung.

In den übrigen Bereichen, d.h. für die Gebäude entlang der Elisabeth- und Theodorstraße wird dagegen kein Bauschalldämmmaß festgesetzt. In diesen Teilen des Plangebietes beträgt dieses Maß ( $R'_{w,res}$ ) =35 dB(A) oder weniger und wird bereits durch die geltende Energieeinsparverordnung gewährleistet.

Darüber hinaus sind bei Um-, An- und Neubauten entlang der Horster Straße und Helmutstraße an allen vorderen und seitlichen Fassaden in allen zum Schlafen bestimmten Räumen sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fenster-unab-

hängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies betrifft die Häuser Horster Straße 188 bis 196 a, Elisabethstraße 2 sowie Helmutstraße 1 bis 19.

Ursächlich dafür ist die Tatsache, dass bei einem gekippten Fenster lediglich eine Pegelminderung von 15 dB(A) erreicht wird. Dies führt zu einer deutlichen Überschreitung der Anhaltswerte für Innenraumpegel der VDI-Richtlinie 2719 in Höhe von 35 dB(A) für die Nachtzeit. Während tagsüber eine Lüftung der Räume durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster erfolgen kann, ist dies zur Nachtzeit nicht zumutbar. Folglich kann die Belüftung der Schlafräume in den Häusern entlang der Horster Straße und der Helmutstraße nur mit Hilfe der vorgenannten Maßnahme gewährleistet werden.

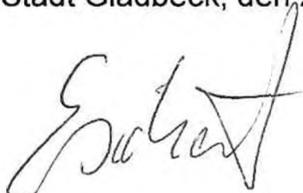
## 17. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nach bisherigen Erkenntnissen 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, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

## 18. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Kosten für die Stadt Gladbeck werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 nicht verursacht.

Aufgestellt im Planungsamt der  
Stadt Gladbeck, den 23.05.2011



-Eschert-

### Anlagen:

- Gutachten über Straßenverkehrsgeräusche im Bebauungsplangebiet Nr. 145, TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, vom 15.6.2010
- Städtebauliches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 145, Architekten Niermann und Schicktanz, Mai 2010