Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht

BEGRÜNDUNG
vom 15.02.2006 zum
Bebauungsplan Nr. 132
Gebiet:
Durchholz- / Eikampstraße

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 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

11.0 Strukturdaten

12.0 Altlasten, Belange d. Abfallwirtschaft u. d. Bodenschutzes

13.0 Finanzierung/Kosten

14.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

15.0 Planänderung nach der Offenlage, Nachbeteiligung gem. § 3 (3) BauGB

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818), 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 27. November 2001 GV NRW S. 811), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV NRW S. 332).

2.0 Lage des Planbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Ellinghorst, Gemarkung Gladbeck, Flur 104. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von dem vorhandenen Waldrand des Flurstückes Nr. 681;
- im Osten von der vorhandenen Bebauung der Eikamp- und Durchholzstraße;
- im Süden durch die nördliche Grenze der Durchholzstraße;
- im Westen von der vorhandenen Bebauung des privaten Stichweges der Durchholzstraße.

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 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als Wohnbaufläche für ökologisches Bauen dargestellt. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet (WR) fest, so dass dieser i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4.0 Planungsanlass und Zielsetzung

Die Eigentümerin der z.Zt. landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Durchholzstraße beabsichtigt, diese Liegenschaften einer Bebauung zuzuführen. Hierzu ist ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, welches die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet.

Auf dem ca. 1,6 ha großen Plangebiet wird durch das vorgesehene Bebauungskonzept das Ziel verfolgt, einen räumlichen Abschluss der vorhandenen Siedlungsstruktur zu erzielen. Die Konzeption orientiert sich an der vorhandenen Situation der umgebenden Pestalozzisiedlung und berücksichtigt aktuelle Wohnformen in Abhängigkeit der Lagequalität der zu entwickelnden einzelnen Parzellen. Hierdurch wird die vorhandene Infrastruktur im Stadtteil gestützt und weiterentwickelt.

Die Eignung der Fläche zur Erweiterung der Wohnbauflächen im Stadtteil Ellinghorst wird durch die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dokumentiert.

5.0 Bebauungsplaninhalte

Die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird von der Durchholzstraße aus durch eine Ringerschließung mit privaten Stichstraßen erschlossen. Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der geplanten Baukörper erfolgt durch Baugrenzen. Im gesamten Plangebiet werden II Vollgeschosse festgesetzt, die ergänzend für die Neubaubereiche mit einer max. Wandhöhe von 4,00 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe begrenzt werden. 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 (WR 1, 2 und 4) sind mit Satteldächern traufständig zur Erschließungsstraße / -weg hin zu errichten und mit einem Dachneigungsspielraum von 35° - 45° zugelassen. Für die abweichende Bauweise im WR 3 sind die Kettenhäuser giebelständig zur Erschließungsstraße hin zu errichten und ebenfalls im Dachneigungsspielraum von 35° - 45° vorzusehen. Den neuen Wohngebäuden sollen die Garagen seitlich der Baukörper oder auf dem Grundstück selbst direkt zugeordnet werden.

Das denkmalgeschützte Gebäude Durchholzstraße Nr. 22 (WR 5) erhält lediglich Bestandsfestsetzungen (II-geschossig, GRZ 0,4, Einzelhaus) und zur Arrondierung des Gesamtgrundstückes eine private Grünfläche.

Da der Spielplatzleitplan der Stadt Gladbeck für den Stadtteil Ellinghorst ein Defizit an Spielflächen ausweist, wird im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes sind Gemeinschaftscarports / -stellplätze, anzufahren von der geplanten Erschließungsstraße bzw. privaten Stichweg, vorgesehen. Sie sind den Häusern Durchholzstraße 2 - 6 zugeordnet, für die im Zuge der Privatisierung der einzelnen Wohnungen keine Regelung bzgl. des ruhenden Verkehrs getroffen worden ist.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.

Drempel sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

Die festgesetzte Wandhöhe (WH) gilt nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 30% der jeweiligen Wandlänge umfassen.

Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Wandhöhe ist bei der Errichtung von zusammenhängenden Hausgruppen bzw. Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

2.2 Abweichende Bauweise / Kettenhäuser

In dem WR-Gebiet mit der Festsetzung -a- (abweichende Bauweise) gilt gem. § 22 Abs.4 BauNVO die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei der Errichtung von Hausgruppen an einer seitlichen Gebäudeaußenwand keine seitlichen Abstände (Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauONRW) erforderlich sind.

3.0 Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Die max. Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,0 m beschränkt.

4.0 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Unzulässig sind Gartenlauben, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von mehr als 2,5 qm.
Ausdrücklich zulässig sind Geräteräume, Fahrradabstellräume, Einrichtungen für Abfallbehälter.

Sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden.
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt davon unberührt.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW

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

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dachflächen

Dachüberstände der Kettenhäuser (abweichende Bauweise) sind bei giebelständigen Satteldachgebäuden seitlich nicht zulässig. Bei traufständigen Satteldächern sind Dachüberstände bis max. 0,50 m zulässig.

Für jede Hauseinheit sind Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu 50 % der Trauflänge zulässig.

Für jeden zusammenhängenden Baublock muss die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen. Zulässig sind Dacheindeckungen in Schwarz sowie Grau- und Rottönen. Hochglänzende Farben sind nicht zulässig.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Baublock (z.B. Doppel-, Reihenhäuser etc.) in Material- und Farbauswahl entsprechend der vorgegebenen Farbpalette gleich zu gestalten.

Als Fassadenmaterial sind Putzflächen mit nicht glänzenden Zuschlägen zulässig. Hiervon können abweichende Materialien, die den vorgenannten jedoch in Struktur und Farbe entsprechen, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Putzfassaden sind in weiß bis hellgrauen bzw. beigen Farbtönen auszuführen.

Es können weiterhin folgende Materialien verwendet werden:
Sichtbeton, Holzschalung, Verklinkerung bis zu 40 % der Außenwandfläche

Die Verwendung glänzender Farben ist nicht gestattet. Die Farben durchgefärbter Putze sind in Anlehnung an die vorgeschriebenen Anstrichfarben zu wählen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Außenwandflächen können bei einheitlicher Gestaltung zusammenhängender Teile des Baugebietes zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Bereiches nicht beeinträchtigt wird.

2.0 Garagen

Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

3.0 Einfriedungen

Für die Grundstücksseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Erschließungswegen sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 1.00 m

Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 1.00 m Höhe zulässig, wenn diese mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 1,50 m Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 1,50 m Höhe zulässig, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden. Die genannten Zäune sind in diesem Fall um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, damit zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze eine Bepflanzung vorgenommen werden kann. Der Zaun hat - von der Straße aus gesehen - hinter einer höheren Hecke zu stehen.

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4 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.

4.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen.

6.0 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen "Eikamp-, Durchholzstraße, Lökensweg". Die Anbindung an das übergeordnete Netz erfolgt über die Kampstraße, Rockwoolstraße bzw. Bottroper Straße, die den Anschluss zur A 2 (Ellinghorst) und A 31 ermöglichen.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz wird durch die Buslinien 252, 259 und CE 91 mit den Haltepunkten "Beckstraße"(Linie 252) und "Pestalozzidorf" (Linie 259 und CE 91) sichergestellt. Die Linien fahren während der Hauptverkehrszeit im 20 - Minuten - Takt; in den übrigen Zeiten im 30 - Minuten - Takt. Die Linie 252 fährt von Gladbeck-Am Park über Jovy- und Goetheplatz nach Gladbeck-Hermannschule. Die Linie 259 fährt von Gelsenkirchen-Horst über Gladbeck nach Bottrop ZOB. Der CE 91 stellt eine Verbindung zwischen Gelsenkirchen-Buer Rathaus, Gladbeck Goetheplatz, Bottrop ZOB Berliner Platz, Neue Mitte Oberhausen und Oberhausen Hauptbahnhof her.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen für das Neubaugebiet ist durch eine Erweiterung der vorhandenen Systeme von der Durchholzstraße aus zu sichern.

Die Entsorgung des Plangebietes für Regen- und Abwasser wird durch ein Trennsystem vorgenommen.

Das Regenwasser der Dach- bzw. Oberflächen wird einerseits durch einen im Straßenverlauf liegenden Kanal, andererseits durch einen im nördlichen Plangebiet verlaufenden und zu verlängernden Entwässerungsgraben mit einem Durchstich des außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Dammes in den Haarbach abgeführt. Darüber hinaus wird der schon tlw. vorhandene Entwässerungsgraben bis zu dem privaten Erschließungsweg im westlichen Bereich der Durchholzstraße verlängert (Haus Nr. 26-26e und 28-28e), um so bei vorkommenden Starkregen zu einer Verbesserung der Abflusssituation zu kommen.

Das anfallende Abwasser wird ebenfalls durch einen im Straßenverlauf liegenden Kanal mit einem Durchstich des außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Dammes in den neu gebauten Entwässerungskanal am Haarbach eingeleitet. Von dort wird es über das genossenschaftliche Pumpwerk Bottrop-Boye der vorhandenen Kläranlage Bottrop zugeführt und gereinigt.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler

Im Bebauungsplangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Durchholzstraße Nr. 22. Hierbei handelt es sich um ein ehemals genutztes Bauernhaus, das als "Vier-Ständer-Fachwerkhaus" errichtet wurde. Das im Ursprung dazugehörende, südwestlich gelegene Stallgebäude ist nicht mehr vorhanden. Für die Solitärstellung des schutzwürdigen Gebäudes bietet das ca. 1525,0 m² große Grundstück auch durch eine umgebende Neubebauung ausreichenden Freiraum.

Weitere Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmäler sind für das Plangebiet nicht bekannt. 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 Punkt Hinweise aufgenommen.

9.0 Immissionsschutz

Zur Ermittlung von eventuell erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen wurde durch den „RWTÜV Systems GmbH" ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Dabei wurden insbesondere die Auswirkungen der nordwestlich der Durchholzstraße geplanten Wohnbebauung durch die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der im Nordwesten verlaufenden Grubenanschlussbahn untersucht.

Bei der anstehenden Beurteilung wurden die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte für reine Wohngebiete (WR) zugrunde gelegt.

Für den Bebauungsplanbereich kommt der Gutachter zu der Beurteilung, dass die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) bzw. 59 dB(A) an allen geplanten Wohnhäusern nicht überschritten werden.

Zur Nachtzeit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) ebenfalls eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 40 dB(A) wird um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte ist über notwendige Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu entscheiden. Da aus städtebaulichen Gründen keine Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand) möglich sind, können zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse für die Gebäude nur passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Aufgrund der im Gutachten ermittelten Werte liegt das für den Bezugspunkt maßgebliche Wohnhaus im Lärmpegelbereich II. In diesem Lärmpegelbereich sind Fenster der Schallschutzklasse 1 erforderlich. Die heutzutage bereits aus Wärmeschutzgründen entsprechend der geltenden Energieeinsparverordnung eingebauten Fenster entsprechen bereits der Schallschutzklasse 2. Aufgrund dieses Zusammenhanges ist ein ausreichender Schallschutz gegeben, so dass weitere passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich werden.

10.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit dem Rechtsnachfolger der Veba AG, der E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c, 45883 Gelsenkirchen, Kontakt aufzunehmen.

11.0 Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	ca. 19.600 m² (1,96 ha)
Diese gliedern sich in:	
reines Wohngebiet	ca. 16.975 m² (1,70 ha)
Grünflächen (Spielplatz)	ca. 880 m² (0.09 ha)
Verkehrsflächen	ca. 1.745 m² (0,17 ha)

12.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Altablagerungen bzw. Altstandorte sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt.

13.0 Finanzierung/Kosten

Zur Verwirklichung der Planung können der Stadt Gladbeck Kosten für den Erwerb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) entstehen. Die jährlichen Folgekosten für die Erhaltung der öffentlichen Grünfläche sind in den Haushaltsmitteln einzustellen.

14.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffsbewertungen für Bebauungsplanbereiche erforderlich. Diese Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Landschaftsarchitekturbüro "ökoplan" (Essen) vorgenommen worden.

Als Ergebnis bleibt festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 ein zu kompensierender Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Daher wird als Punkt 5 der Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt:

5.0 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im WR-Gebiet und der Planstraße wird gem. § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Er erfolgt durch entsprechende Maßnahmen und Abbuchung von der Ökopoolfläche der E.ON Montan GmbH (im Namen für E.ON AG) auf einer Fläche in der Gemarkung Gladbeck, Flur 16, Flurstück 65 in einer Größenordnung von 43.499 Wertpunkten (WP). Die forstliche Eingriffsbilanzierung ergibt einen notwendigen Kompensationsbedarf von 1.709 m². Die Kompensation kann ebenfalls in der zugeordneten Fläche vorgenommen werden.

Diese Ausgleichsmaßnahme umfasst die unter Punkt 1.4 der Anlage der Satzung der Stadt Gladbeck zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-c des Baugesetzbuches definierten Einzelmaßnahmen.
Die unter Punkt 5.0 definierte Ausgleichsmaßnahme wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem WR-Gebiet zu 85,6% (37.234 WP) sowie der Planstraße zu 14,4% (6.265 WP) zugeordnet.

15.0 Planänderung nach der Offenlage, Nachbeteiligung gem. § 3 (3) BauGB

Der Rat der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 09.02.2006 im Rahmen der Abwägung zum o.g. Bebauungsplan beschlossen, einer vorgebrachten Anregung von Einwändern zu folgen. So sollen zwei Einzelbäume als erhaltenswerte Bäume aufgenommen und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Somit wird der Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 3 BauGB nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Die im Plan festgesetzten erhaltenswerte Bäume werden entsprechend dem Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b ergänzt.

Die erneute öffentliche Auslegung wird in der verkürzten Form (zwei Wochen) durchgeführt. Anregungen können nur noch zu der vorgenommenen Ergänzung vorgebracht werden.

Aufgestellt im Planungsamt der
Stadt Gladbeck, 15.02.2006

-Hirschheide-