

**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**

**BEGRÜNDUNG
vom 09.07.1999 zum
Bebauungsplan Nr. 114
Gebiet:
Ökologische Siedlung
Schulstraße**

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 - Bodendenkmäler**
- 9.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
- 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. 2241); 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 13. April 1995 (GV NW 1995, S. 218, ber. S. 982), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NW. S. 687), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (GV NW S. 458).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Zweckel. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der südlichen Begrenzung der Schulstraße.
- im Osten von der westlichen Grenze des Flurstückes 120 in der Flur 20 (verlängerte Eisenstraße).
- im Süden von der nördlichen Grenze der Schlägelstraße.
- im Westen von den westlichen Grenzen der Flurstücke 39 und 46 in der Flur 20.

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 ist der Planbereich als Wohnbaufläche für ökologisches Bauen bzw. als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten und Spielplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan mit den dargestellten Zielen abgeleitet.

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 zwischen Schlängelstraße und Schulstraße war bis zum 4. Juli 1991 der Bebauungsplan Nr. 32 - Gebiet: Schulstraße - rechtsverbindlich. Er sah in diesem Bereich eine II- bis IV-geschossige Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern vor. Die Aufhebung dieses Bebauungsplanes war 1986 eingeleitet worden, da aufgrund der unzureichenden, umfangreichen Investitionen erfordernden Entwässerungssituation und des seit Rechtsverbindlichkeit des Planes (1984) relativ geringen Entwicklungsdrucks auf diese Fläche eine Bebauung nicht vollzogen worden war. Auch lag die Priorität der Wohnbauflächenentwicklung in zentraleren Bereichen des Stadtgebietes mit vorhandener Infrastruktur.

Auf einem Teil der ehemaligen Wohnbaufläche des Bebauungsplanes 32 nördlich und südlich der Schulstraße wurde zwischenzeitlich der Stadtgarten Zweckel realisiert. Das Flurstück Nr. 46 wurde in das Stadtgartenprojekt nicht mit einbezogen, da geltend gemachte Ansprüche auf Realisierung einer Wohnbebauung rechtlich nicht abschließend geklärt waren.

Aufgrund der heute gegebenen Baulandsituation (abgeschlossene bzw. in der Umsetzung befindliche Bebauung größerer innerstädtischer Wohnbauflächen) und der zwischenzeitlich vollzogenen Infrastrukturinvestitionen im Bereich Schulstraße (Pumpwerk und Regen-Rückhaltebecken für die Entwässerung) ist nunmehr eine Wohnbebauung auf der Fläche zwischen Schlängelstraße und Schulstraße westlich des Stadtgartens Zweckel vorgesehen, die auch den heutigen städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen Rechnung trägt.

Das Plangebiet teilt sich in drei Bereiche

- a) Überplanung des Flurstückes Nr. 46
- b) Öffentliche Grünfläche (Stadtgarten) auf dem Flurstück 119
- c) Fläche südlich der Flurstücke 46 und 119 als Straßenrandbebauung der nördlichen Schlängelstraße.

zu a)

Auf dem Flurstück Nr. 46 soll eine Bebauung in überwiegend geschlossener Bauweise mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoß mit Pultdächern entwickelt werden. Lediglich an einer Stelle in der westlichen Bauzeile wird aus städtebaulichen Gründen zur Schaffung einer besonderen Dominante im Innenbereich ein Gebäude mit einem weiteren Staffelgeschoß zugelassen.

Der Wohnbereich soll von Kfz-Verkehr freigehalten werden, der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen von der Schulstraße aus erschlossen. Lediglich Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sollen die Möglichkeit zur Befahrung der entsprechend schmal konzipierten Straße haben können.

Das Grundstück soll in besonderem Maße ökologischen Aspekten genügen. Hierzu sind umfangreiche Zielaussagen durch den Investor vorgebracht worden. Soweit möglich sollen diese durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Im einzelnen sind nach Angaben des Investors vorgesehen:

Grundstück

- Sparsame Erschließungen, dadurch reduzierter Landschaftsverbrauch durch verdichtete Baustruktur
- Reduzierung von Freiflächeninanspruchnahme für Stellplätze durch Konzentration auf Tiefgaragen
- Wegebefestigung möglichst wasserdurchlässig, bei stärkerer Beanspruchung Pflasterung mit hohem Fugenteil, Schotterrassen für Stellplätze

Gebäude

- Ökologische Baumaterialien und Konstruktionen sind bevorzugt anzuwenden
- kostengünstiges Holz-Pulldach mit Dachüberständen, dadurch erhöhte Wirtschaftlichkeit auch bei den Unterhaltungskosten
- Nachrüstbarkeit der Terrassen, Balkone, Gänge mit Verglasung als Wärmepuffer, Wärmefalle und Ausweitung der Wohnnutzung
- Wintergärten als Wärmefalle (mit Verschattungseinrichtungen an besonders exponierten Stellen)

Windfänge für Wohnungseingänge um Wärmeabschluß zu reduzieren

Energie, Versorgung

- Blockheizkraftwerk (Wärme-Kraftkopplung) für Heizung- und elektrische Energie in die Untergeschoßnutzung integriert (kostengerechte Einspeisebedingungen für Überschußenergie ins öffentliche Netz zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit soll angestrebt werden)
- Niedertemperatur-Heizsystem
- Geplante Sonnenkollektoren für Warmwasserbereitung
- erhöhter Wärmeschutz, Wärmespeicherung der Gebäude; verstärkte Wärmedämmung der Nordfassaden
- Niederschlagswassernutzung als Reduzierung von Trinkwasserverbrauch
Zisternen zur Rückhaltung von Dachflächenwasser für Bewässerung der Grünflächen, Toilettenspülung, Waschmaschinen

Bepflanzung/Klima

- Verbesserung des Kleinklimas durch vorgesehene Bäume, Gründächer, Dachgärten, Berankungen
- Bäume als Schattenspender, Sichtschutz durch Pflanzung von standortgerechten Hecken (z.B. Hainbuche, Schlehe, Rot- u. Weißdorn, Schneeball)
- Reduzierung der Aufheizung im Sommer durch Berankung von Wandflächen, Verhinderung von Wärmeverlusten durch Trockenhaltung durch Begrünung (z.B. Efeu)
- Dachbegrünung für Hauptdächer und Nebengebäude

Darüber hinaus ist beabsichtigt, die Grundstücke als Erbbaugrundstücke weiterzugeben, um hiermit die Bauherrenbelastung zu reduzieren.

zu b)

Der hier vorhandene Stadtgarten Zweckel wird mit seinem Stadtteilgartenhaus planungsrechtlich als „öffentliche Grünfläche“ mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert. Eine ca. 300 qm große Fläche südlich des Stadtgartens ist bisher noch nicht gestaltet und soll dem Gesamtkonzept angepaßt werden. Hier ist die Außen- nutzung des Stadtteilgartenhauses vorgesehen, nach Süden soll eine Randbepflanzung den Gartenbereich optisch abtrennen.

zu c)

Entlang der Schlägelstraße ist eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern mit 19 Wohneinheiten als Ersatz für die hier befindlichen Behelfsheime geplant. Für diese Abrundung der Wohnbebauung an der Schlägelstraße wurde bereits ein entsprechender Vorbescheid erteilt. Die Planung entsprechend dieses Vorbescheides wurde in den Bebauungsplan übernommen.

5.0 Bebauungsplaninhalte

Die Bauflächen werden als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Bebauung auf dem Flurstück 46 wird in geschlossener und offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen, die max. Gebäudehöhe mit 9,80 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt. Dieses bietet die Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses, welches jedoch nicht als Vollgeschoß ausgebildet werden kann. Die Gebäudehöhe versteht sich einschließlich der aufzubringenden Dachbegrünung. Die Gebäude sollen Pultdächer erhalten.

Eine Ausnahme bildet der 2. Bauabschnitt der westlichen Bauzeile. Hier soll aus städtebaulichen Gründen zur besonderen Betonung dieser Innenbereichssituation dieser Baukörper aus der Gesamtzeile in seiner Höhe hervorgehoben werden und wird deshalb mit einem weiteren Geschoß als Baukörper mit drei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoß festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird hierbei auf 12,60 m festgeschrieben.

Der ruhende Verkehr wird in einer Gemeinschaftstiefgaragenanlage im Kellergeschoß der Wohnbebauung mit Zufahrt von der Schulstraße nachgewiesen. Darüber hinaus sind zusätzliche Stellplätze ebenerdig zur Schulstraße orientiert. Grundsätzlich soll der Innenbereich vom Autoverkehr freigehalten werden. Zur Sicherung dieser besonderen städtebaulichen Qualität wird festgesetzt, daß entsprechend den Regelungen des § 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung nur Garagen und Stellplätze nur auf den im Plan festgelegten Flächen zulässig sind.

Die Wohnbebauung entlang der Schlägelstraße wird in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Entsprechend der Nachbarbebauung sollen die Gebäude mit traufständigen Satteldächern errichtet werden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind den einzelnen Hausgruppen direkt zugeordnet.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes und der sehr begrenzt verfügbaren Stellplatzflächen im öffentlichen Verkehrsraum wird der Stellplatzschlüssel wie folgt festgesetzt:

Einfamilienhäuser	1 : 1,5
Geschoßwohnungen	1 : 1,3 plus 10 % Besucherparkplätze oberirdisch

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauONW

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

Die Gestaltungsfestsetzungen treffen Aussagen zur Bauwerksgestaltung, der Beschaffenheit der Außenwandflächen, Höhenlage der Baukörper sowie die Ausgestaltung der Garagen und Stellplätze. Ferner werden Aussagen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzgl. der Bodenbefestigungen und der Einfriedungen getroffen.

Hinsichtlich der Materialien für Bodenbefestigungen sind nur wasserdurchlässige Steine zu verwenden, die den Abfluß bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück selbst gewährleisten, somit die Kanalisation entlasten und die Zuführung des Regenwassers in das Grundwasser weiter erhalten bleibt.

Allgemeines

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, für den Wohnbaubereich eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Mäßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen. Eine Mischung von Gestaltungselementen (Verschieferung, Verklinkerung, Putz) ist vorgesehen, die Festsetzungen der Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Die Gebäude können entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan mit Pult- bzw. Satteldächern versehen werden.

Dachüberstände sind bei Satteldächern bis maximal 0,75 m zulässig.

Die Firstrichtungen sind innerhalb der Baublöcke im Plan eingetragen

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

Für jede zusammenhängende Gebäudeeinheit muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jede zusammenhängende Gebäudeeinheit in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

1.3 Höhen

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

Drempel sind bei Gebäuden mit Satteldächern nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die maximale Gebäude bzw. Traufhöhe darf folgende Maße über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.:

a) Gebäude mit Satteldach	3.50 m Traufhöhe
b) Gebäude mit Pultdach	9.80 m Gebäudehöhe bei zwei Vollgeschossen
	12.60 m Gebäudehöhe bei drei Vollgeschossen

2.0 Garagen und Stellplätze

Die 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.

Seiten- und Rückwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen weisen, mit einheimischen, landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern abzapflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

Stellplätze sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

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

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Laubhecken bis zu 1,50 m Höhe sowie Maschendraht- und Stahlmattenzäune bis zu 1,50 m Höhe, wenn diese mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden, zulässig.

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen, etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

3.2 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3m/2,5m/1,5m) befestigt werden. Als Material sollen wasserdurchlässige Verbund-/Porensteine sowie Ziegel mit Rasenfugen und Rasengittersteine verwendet werden.

6.0 Erschließung

Die HAUPTerschließung erfolgt über eine Straßenverbindung von der Schulstraße zur Schlägelstraße sowie über eine von dieser Straße ausgehenden Erschließungsschleife nach Osten. Die Flächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt. Nach Osten ergänzt ein Fuß- und Radweg über die Fläche des Stadtgartens Zweckel dieses Erschließungssystem. Diese Flächen sollen der Öffentlichkeit gewidmet werden.

Die Zielsetzung zur Schaffung eines autofreien Innenbereiches für die Bebauung mit Geschloßwohnungen auf dem Flurstück 46 soll durch Festsetzung von Tiefgaragen- und Stellplatzflächen nur in den Randbereichen erreicht werden. Die neue Verbindungsstraße soll lediglich in einer Ausbaubreite von 4,75 m ausgeführt werden. Eine ständige Befahrung soll durch Einsatz von Absperrungen ausgeschlossen werden. Lediglich zur Ver- und Entsorgung des Gebietes (Müllfahrzeuge, Feuerwehr, Rettung, Anlieferung) soll eine Befahrbarkeit ermöglicht werden.

7.0 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Schulstraße bzw. Schlägelstraße vorhanden. Die geplante Neubebauung ist durch Erweiterung dieser Systeme zu sichern

Für die Geschloßwohnungsbereiche auf dem Flurstück 46 beabsichtigt der Investor die Versorgung zentral über ein Blockheizkraftwerk sicherzustellen. Der Standort ist westlich der westlichen Bauzeile im Untergeschoß im Anschluß an die geplante Tiefgarage vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlage festgesetzt. Desweiteren ist eine Verteilung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Tiefgaragenbereich geplant.

Die Entwässerung ist über die Pumpstation bzw. Rückhaltebecken an der Feldhauser Straße gesichert. In der Schulstraße ist 1999 ein neuer Kanal gebaut worden. Dieser berücksichtigt bereits die geplanten Baumaßnahmen entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 114.

Eine Probebohrung des Büros Schniering ergab eine extrem ungünstige Bodenbeschaffenheit zur Regenwasserversickerung.

Die Bebauung des Flurstückes 46 ist als Getrenntentwässerung durchzuführen. Hierzu wird ein Niederschlagswasserkanal in der Schulstraße mit Anschluß an den bereits vorhandenen Regenwassersammler nordwestlich des Pumpwerks im Kreuzungsbereich Feldhauser Straße / Schulstraße durch den Investor gebaut. Das Wasser wird somit über das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken dem Feldhauser Mühlenbach zugeführt.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

9. 0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich

10.0 Altlasten

Im Planbereich sowie in unmittelbarer Nähe des Gebietes sind keine Altlasten bekannt.

11.0 Strukturdaten

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 114 beträgt 18.313 qm.

Diese gliedert sich in

Wohnbaufläche	ca 13.570 qm
Öffentliche Grünfläche (Stadtgarten)	ca. 3.490 qm
Öffentl. zugängliche Verkehrsfläche	ca. 1.250 qm

Die Zahl der überschlägigen Wohneinheiten wie folgt angegeben:

a) Flurstück 46 (überwiegend Geschößwohnungen bzw. Wohnen auf 2 Ebenen)	80 WE
b) Fläche südl. des Flurstücks 46 mit Reihenhausbebauung entspr. des bereits erteilten Vorbescheides	19 WE

12.0 Finanzierung/Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes lediglich Kosten für die Wegeführung im Bereich des Stadtgartens Zweckel. Diese werden überschlägig mit 2.500 DM angenommen.

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Allgemeines:

Die Eingriffsbewertung erfolgt nur für die Bauflächen, die erstmalig durch den Bebauungsplan Baulandqualität erhalten (Flurstück 46 in der Flur 20). Für die südlich anschließende Abrundung der Wohnbebauung an der Schlägelstraße bestehen bereits Baurechte durch Erteilung eines Vorbescheides. Die Planung entsprechend dieses Vorbescheides wurde lediglich in den Bebauungsplan übernommen, eine Eingriffsbewertung ist für diese Fläche nicht erforderlich.

Bewertung:

Die Neubaumaßnahmen stellen einen Eingriff gemäß § 1a des BauGB dar. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Eine Eingriffsbewertung wurde von der Stadt Gladbeck vorgenommen. Sie ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die Bewertung hat ergeben, daß ein vollständiger Ausgleich auf dem Baugrundstück selbst nicht möglich ist.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf soll durch Zahlung eines Kostenerstattungsbeitrages an die Gemeinde abgegolten werden.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen wird durch Einzeichnung in den Bebauungsplan vorgenommen. Darüberhinaus werden textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Die Sicherung der Durchführung der Kompensationmaßnahmen wird durch Abschluß eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB erfolgen.

Gladbeck, den 12.07.1999


Weiß