

**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**

**BEGRÜNDUNG
vom 02.09.2002 zum
Bebauungsplan Nr. 124**

**Gebiet: Händel-, Berkenstock-,
Brahms- und Beethovenstraße**

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, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I. S. 3762), 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 09. Mai 2000 (GV NRW S. 439), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001 (GV NRW S. 811).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

- im Norden von der Berkenstockstraße
- im Osten von der Brahmsstraße
- im Süden von der Beethovenstraße
- im Westen von der Händelstraße

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

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Der hier betroffene Bereich der Bergarbeitersiedlung Zweckel ist ein Beispiel für den vom Gartenstadtgedanken der Jahrhundertwende geprägten Arbeiterwohnungsbau. Weitgehend unverändert zeigt sich die damalige Bauauffassung vom Arbeiterhaus und von der Arbeitersiedlung. Bei aller Vielfalt in der äußeren Erscheinung der

Siedlung wurde durch die Gleichartigkeit bestimmter, prägender Gestaltungsmerkmale eine gestalterische Geschlossenheit erreicht. Diese Geschlossenheit -das Gegenteil wäre das ungeordnete Nebeneinander aller heutigen Gestaltungsmöglichkeiten- wird, wenn auch oft unbewußt, als wohltuend empfunden. Der positive Gesamteindruck der Gartenstadtsiedlung Zweckel ist zu sichern.

Die VITERRA Wohnen AG ist Eigentümerin der Grundstücke im Bereich der Händel-/Berkenstock-/Brahms- und Beethovenstraße. Sie beabsichtigt, die Liegenschaften zu privatisieren. Im Blockinnenbereich sollen für das Wohnumfeld verträgliche Nachverdichtungen mit einer der Wohnstruktur angepassten Wohnbebauung erfolgen. Ein entsprechender Antrag der VITERRA Wohnen AG auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde bereits am 25.10.2000 der Stadt Gladbeck vorgelegt.

Die VITERRA AG hat im Vorfeld mehrere Abstimmungsgespräche mit den betroffenen Mietern geführt. In der Planungs- und Bauausschusssitzung am 19.10.2000 haben Vertreter der Mieter und der VITERRA AG über den Verfahrensstand der Verhandlungen berichtet. Ein entsprechender Sachstandsbericht zur kooperativen Planung im angesprochenen Bereich wurde überreicht.

Es wurde ausgeführt, daß grundsätzlich eine Einigung zwischen den Parteien erzielt wurde. Es wurde festgelegt, dass die vorhandenen Gebäude mit einem ca. 40m tiefen Grundstücksanteil veräußert werden. Im Blockinnenbereich sollen ca. 20 Wohneinheiten in offener Bauweise mit einer Grundstückstiefe von ca. 43 m in Form von Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden. Die Zufahrt soll von der Händelstraße erfolgen und als Sackgasse ausgeführt werden.

Zusätzlich wurde vereinbart, daß die Planung durch einen heimischen Architekten in Bezug auf Bebauung und Gestaltung begleitet werden soll.

Zur Durchführung der Planung hat der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 23.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 beschlossen.

Als Zielsetzung der Bauleitplanung ist der Erhalt der Gartenstadtsiedlung Zweckel sowie eine behutsame Ergänzung des an dieser Stelle flächenmäßig sehr großzügigen Wohnquartiers zu nennen.

5.0 Bebauungsplaninhalte

Der gesamte Planbereich des Bebauungsplanes wird mit Ausnahme des Gebäudes Beethovenstraße 1 als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. In dem Gebäude Beethovenstraße 1 im Eckbereich der Beethoven-/Händelstraße befinden sich eine Gaststätte, eine Metzgerei und ein Backwarengeschäft zur Deckung des täglichen Bedarfes sowie ein Kiosk. Dieser Bereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Beschreibung der einzelnen Wohnquartiere sind nachfolgend für den Neubaubereich (Blockinnenbereich) und den Altbestand gesondert vorgenommen worden.

5.1 Neubaubereich (Blockinnenbereich)

Im Blockinnenbereich befindet sich heute ein von der Händelstraße erschlossener Garagenhof. Über diese Zufahrt von der Händelstraße soll eine Anliegerstraße mit Wendehammer eine einseitig angrenzende Neubebauung erschließen. Hier werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit Satteldächern und seitlich angeordneten Garagen festgesetzt. Diese Bebauung soll sich insgesamt der umliegenden Bebauung unterordnen und ist so ausgelegt, daß insbesondere die Sichtbeziehungen in der Ost-West-Ausrichtung nicht gestört werden.

In Absprache mit dem Eigentümer Viterra Wohnen AG sollen nach einem Ergebnis der Bürgerbeteiligung zwei Flächen für Mehrfamilienhäuser mit altengerechten Wohnungen vorgesehen werden. Hier soll der Bedarf für solche Wohnungen aus dem Quartier für die Mitbürger gedeckt werden, die kein Eigentum erstehen und dennoch im Umfeld verbleiben wollen.

Darüberhinaus wird östlich des vorhandenen Mehrfamilienhauses Händelstraße 16 ein Garagenhof für die Gebäude der Beethovenstraße ausgewiesen. Die teilweise geschlossene Bebauung der Altbebauung an der Beethovenstraße läßt keine Erschließung für den ruhenden Verkehr von der Beethovenstraße aus zu, so daß nördlich in Anschluß an die eigengenutzten Gartenbereiche der Gemeinschaftsgaragenhof diesen Bedarf deckt.

Die zu errichtenden Gebäude werden durch Festsetzung der Wandhöhe auf 3,80 m als eingeschossige Baukörper mit Möglichkeit eines Dachgeschosses als Vollgeschoß festgesetzt. Für die als Mehrfamilienhäuser festgesetzten Bereiche wird eine max. Wandhöhe von 4,05 m festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstgrenze. Die Dachneigung wird mit einem Spielraum von 40 - 45° festgesetzt.

5.2. Altbestand

Die Bereiche der vorhandenen Altbebauung an der Berkenstock-, Brahms- Beethoven- und Händelstraße werden bestandsorientiert durch Baugrenzenausweisung festgesetzt.

Die in den Altgebäuden vorhandenen Wohnflächen entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnverhältnissen. Insofern werden zu den rückwärtigen Gartenbereichen Erweiterungsbaukörper zugelassen. Darüber hinaus wird, soweit durch vorhandene Grenzabstände möglich, eine bauliche seitliche Erweiterung zugelassen. Für die Erweiterungsbauf lächen gilt jedoch, daß diese sich insgesamt dem vorhanden Bauvolumen unterzuordnen haben. Zugelassen werden Flachdachanbauten sowie Baukörper mit Satteldächern. Die Traufhöhen dieser Anbauten dürfen jedoch die vorhandene Traufhöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Der Erhalt der historisch geprägten Gartenstadtsiedlung mit seinen offenen Vorgartenbereichen soll durch Einschränkung der ansonsten im Quartier üblichen Nebenanlagen und Einrichtungen auf bestimmte Bereiche unterstützt werden. Diese werden im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

Abweichende Bauweise:

Im Bereich der Wohngebäude an der Beethovenstraße sowie des Wohngebäudes Brahmsstraße 7 sind wohnlich genutzte, seitlich angebaute Bestandsanbauten vorhanden. In diesen Bereichen sind die heute notwendigen Abstandsflächen gemäß § 6 BauONRW zu den Grundstücksgrenzen nicht vorhanden. Zur Erhaltung der städtebaulichen bereits vorhandenen und erhaltenswerten Struktur und für die in diesem Teil angestrebten Erweiterungsanbauten wird für diese Bereiche eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Höhen

1.1 Höhen für Neubaubereich

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

1.2 Höhen für Altbestand

Die Traufhöhen der vorhandenen Wohnbebauung dürfen für die Hauptbaukörper nicht verändert werden.

Die Traufhöhen der Anbauten dürfen jedoch die vorhandene Traufhöhe der Hauptbaukörper nicht überschreiten.

2.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in Vorgartenbereichen unzulässig.

3.0 Abweichende Bauweise

In den mit einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzten WR-Gebieten an der Brahmsstraße bzw. Beethovenstraße gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß bei vorhandenen seitlichen Anbauten sowie bei den planungsrechtlich zulässigen eingeschossigen Erweiterungsanbauten keine seitlichen Abstände (Abstandsflächen i.S. des § 6 BauONW) erforderlich sind.

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

Auf die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 i.V. mit § 86 BauONW in den Bebauungsplan kann verzichtet werden, da für den Gesamtbereich der Gartenstadtsiedlung Zweckel bereits eine entsprechende Satzung besteht.

Für den Bereich der Gartenstadtsiedlung Zweckel besteht die Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Stadtbildes sowie der baulichen Anlagen im Bereich der Gartenstadtsiedlung Zweckel vom 18.12.2001. Diese wurde im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 15.01.2002, -Ausgabe 01/02- veröffentlicht und ist am Tage nach der Veröffentlichung, am 16.01.2002 in Kraft getreten.

6.0 Erschließung

Die Randbereiche des Baugebietes werden durch die ausgebauten Händel-, Berkenstock-, Brahms- und Beethovenstraße erschlossen.

Die Erschließung des inneren Neubaubereiches soll durch eine von der Händelstraße nach Osten und im weiteren Verlauf nach Norden führende Anliegerstraße mit Wendepplatz erfolgen. Der Einmündungsbereich zwischen den Wohngebäuden Händelstraße 16 und 18 dient bereits heute als Erschließung für einen im Blockinnenbereich vorhandenen Garagenhof. Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Ausbaubreite beträgt 6,5 m.

In Verlängerung dieser Erschließung soll ein 2 m breiter Fuß- und Radweg zur Brahmsstraße eine kurze Verbindung zur Schule an der Brahmsstraße und im weiteren zu den Geschäftsbereichen an der Tunnel- bzw. Feldhauserstraße ermöglichen.

Die zwischen den Wohngebäuden Brahmsstraße 1 und Beethovenstraße 6 heute bereits als Trampelpfad vorhandene Fußwegeerschließung in den Blockinnenbereich wird ebenfalls als Fuß- und Radwegeerschließung in einer Ausbaubreite von 2 m in den Bebauungsplan aufgenommen und sichert die fußläufige Erschließung zur Beethovenstraße.

Zwischen der Neubebauung und der vorhandenen Altbebauung sichern hintere Erschließungswege mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger die rückwärtige Erschließung der Gartenbereiche.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des vorhanden Altbaubestandes ist durch bestehende Erschließungsnetze in den öffentlichen Straßen gesichert.

Die Ver- und Entsorgung der Blockinnenbebauung ist durch Erweiterung dieser bereits vorhandenen Erschließungsnetze zu sichern.

Die Viterra Wohnen AG hat ein Gutachten zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser durch das Ingenieurbüro Dr. Friedhelm Albrecht, Baukauer Str. 46 a, 44653 Herne, erstellen lassen. In dem Gutachten vom 12.11.2001 kommt man zu dem Ergebnis, dass die Bodenverhältnisse nicht geeignet sind, eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ohne eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit sicherzustellen. Es ist daher notwendig, das Dachflächenwasser - ggf über eine Rückhaltung oder eine Zisterne für Brauchwassernutzung- in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung der neuen Straße in den Kanal der Händelstraße eingeleitet wird. Hierbei ist eine Drosselung vor Übergabe der Entwässerung vorzunehmen, die Entwässerungsmenge darf 5 ltr/s/ha nicht überschreiten.

Eine Sicherstellung der Maßnahmen ist durch entsprechenden Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

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.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der E.ON GmbH, Bruchstraße 5 c, 45883 Gelsenkirchen, abzustimmen.

10.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Im Plangebiet befindet sich ein Grundstücksbereich, für den aufgrund der früheren Nutzung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast bestanden (Grundstück Beethovenstraße 1, Flur 144, Flurstücke 147 und 148 tlwe.) Für diese Altlastverdachtsfläche Nr. 55 (Müllkippe Beethoven-/Händelstraße) wurde daher das Gutachterbüro Geoterra mit der Erstellung einer orientierten Altlastenerkundung beauftragt.

Die Untersuchungen ergaben keine auffälligen Schadstoffgehalte, so dass eine Kennzeichnung der Verdachtsflächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB nicht erforderlich ist. Das entsprechende Gutachten liegt dem Kreis Recklinghausen vor.

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

Zur Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr wurde ein Gutachten vom RWTÜV erstellt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Es wurde festgestellt, daß relevante Geräuschemissionen nur vom Straßenzug Händel/Beethovenstraße ausgehen.

Die Berechnungen erfolgten anhand der von der Stadt Gladbeck genannten Verkehrsmengen bzw. durch aktuelle Verkehrszählungen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 50 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts bei WR-Gebieten sowie 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei WA-Gebieten an den straßenzugewandten Fassaden der bestehenden Gebäude überschritten werden. Die Überschreitungen betragen bis zu 14 dB(A) im WA-Gebiet bzw. 19 dB(A) im WR-Gebiet entlang der Beethovenstraße sowie bis zu 10 dB(A) im WR-Gebiet entlang der Händelstraße.

Abweichend dazu kommt es in dem für die Neubebauung vorgesehenen Bauflächen im Blockinneren und an den bestehenden Gebäuden entlang der Brahmsstraße und Berkenstockstraße zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte an der Beethovenstraße und Händelstraße werden Festsetzungen im Bebauungsplan zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Da aus städtebaulichen Gründen keine Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand) möglich sind, sind zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in Teilen des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes sind die ermittelten Beurteilungspegel mit Hilfe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8 vom Gutachter als notwendige Bauschalldämmmaße ermittelt worden. Die festgestellten Verkehrslärmimmissionen machen demnach in den Baugebieten entlang der Beethovenstraße die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Bauschalldämmmaß ($R'_{w, res}$) in Höhe von 45 dB(A) und entlang der Händelstraße in Höhe von 35 dB(A) erforderlich.

Da das erforderliche Bauschalldämmmaß in Höhe von 35 dB(A) an der Händelstraße bereits durch die Einhaltung der gültigen Energieeinsparverordnung erreicht wird, werden diese Bauschalldämmmaße nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt.

Das erforderliche Bauschalldämmmaß für die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Beethovenstraße in Höhe von 45 dB(A) wird dagegen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 textlich festgesetzt.

Darüber hinaus sind bei einer Neubebauung entlang der Beethovenstraße in allen zum Schlafen bestimmten Räumen schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich. 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 Beethovenstraße nur mit Hilfe der vorgenannten Maßnahme gewährleistet werden.

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Für den Neubaubereich des Bebauungsplanes Nr. 124 (Innenblockbebauung) wurde in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung durch die Viterra Wohnen AG vorgenommen. Die Vegetation bzw. der Bestand wurde im August 2001 in Form von Biotoptypen nach der Recklinghäuser Methode erfasst und bewertet. Die Bilanzierung ergab ein rechnerisches Defizit von ca. 9.435,00 Wertpunkten. Der Ausgleich des Eingriffs soll außerhalb des Plangebietes vorgenommen werden.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird als Aufforstung von 2.359 qm extern von der Viterra Wohnen AG auf dem Flurstück 65, Flur 16 im Bereich der Weiherstraße in Gladbeck umgesetzt. Dieses Grundstück befindet sich im Besitz der E.ON AG unter der Verwaltung der Viterra Wohnen AG. Die forstliche Pflanzmaßnahme ist

entsprechend den Qualitäts- und Sortierungsvorgaben der Stadt Gladbeck unter Beteiligung des Forstamtes zu realisieren.

Das Freiflächenkonzept Gladbeck-Zweckel weist entsprechende Vernetzungsbereiche zur Waldvermehrung aus. Es bieten sich die vorgegebenen Flächen für Aufforstungsmaßnahmen an, da diese unbewaldeten Parzellen sich an der Randlage des vorhandenen Waldes befinden. Die aktuelle Nutzung entspricht oft nicht den standortgerechten Gelegenheiten und beeinträchtigt somit das Landschaftsbild.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Gladbeck, den 02.09.2002



Weiß

Anlagen

- **Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser des Ing.büros Dr. F. Albrecht vom 12.11.2001**
- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 124 vom 02.09.2002**
- **Gutachten durch Straßenverkehr im Bebauungsplan Nr. 124 "Beethovenstraße/Händelstraße" des RWTÜV vom 27.05.2002**