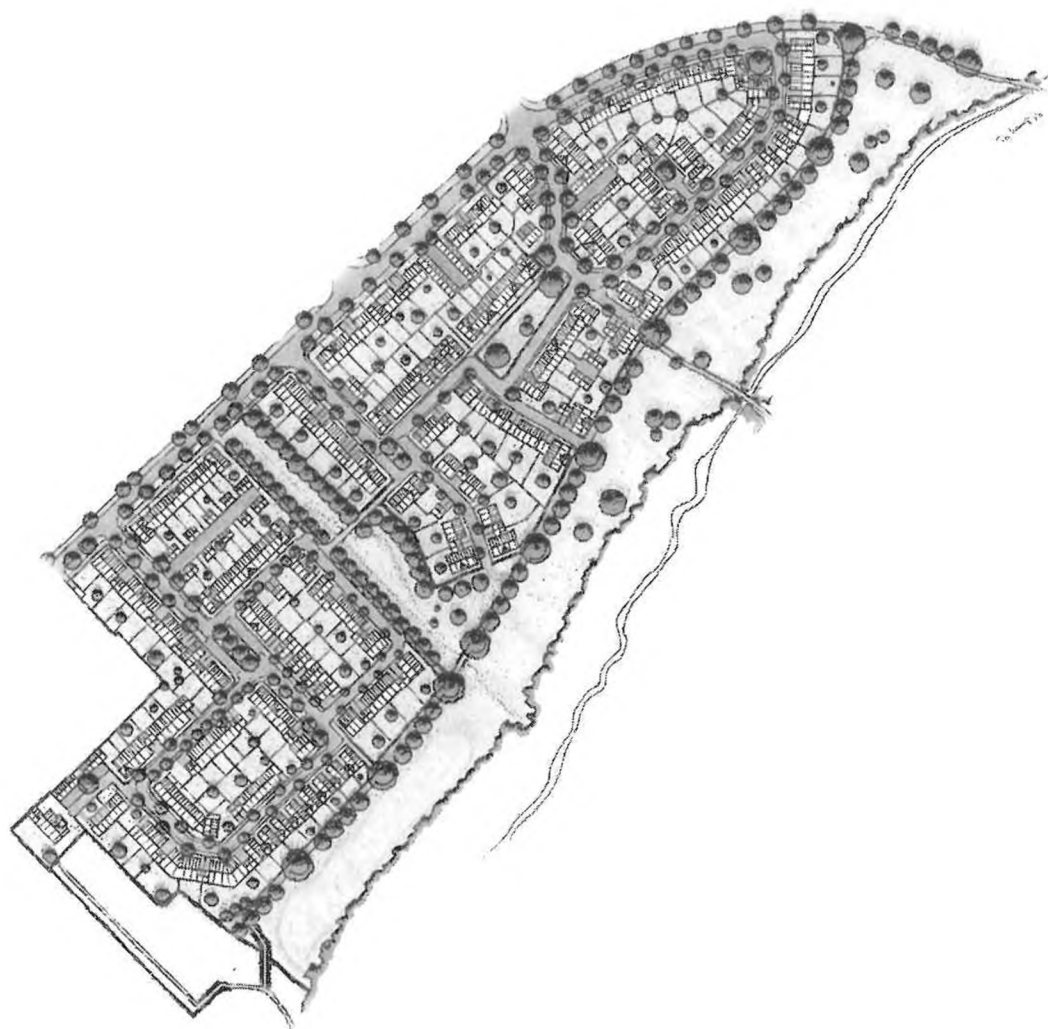


**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**



**BEGRÜNDUNG
vom 18.09.2007 zum
Bebauungsplan Nr. 102,
1. Änderung
Gebiet: Wielandstraße**

GLIEDERUNG

- 1. Gesetzliche Grundlagen**
- 2. Abgrenzung des Plangebietes**
- 3. Vorbereitende Bauleitplanung**
- 4. Planungsanlass und Zielsetzung**
- 5. Bebauungsplanänderungen**
 - 5.1 Änderungen von zeichnerischen Festsetzungen**
 - 5.2 Änderungen von textlichen Festsetzungen**
- 6. Erschließung**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen**
- 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege -Bodendenkmäler-**
- 10. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
- 11. Kosten**

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I. S. 3316), 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 Artikel 91 -Viertes Gesetz zur Befristung des Landesrechts NRW- vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332), 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. 498).

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 102, Gebiet: Wielandstraße liegt im östlichen Teil des Stadtteils Butendorf an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen.

Es wird umgeben von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Kleingarten- und Freiflächen im Süden und Osten sowie von zusammenhängender Wohnbebauung im Norden und Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch nördliche Straßenbegrenzungslinie der „Wielandstraße“,
- im Osten bzw. Südosten durch das Stadtgebiet Gelsenkirchen,
- im Süden durch das Naturschutzgebiet Nr. 6 „Nattbachtal“,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der „Feldstraße“.

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

Die neben den textlichen Ergänzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vorgenommenen zeichnerischen Änderungen sind ebenfalls mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem seit dem 06.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck ist der nördliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der südlich angrenzende Teil bis zum Rand des Naturschutzgebietes ist als Wald bzw. als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

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

4. Planungsanlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan für das Neubaugebiet an der Wielandstraße ist seit August 2005 rechtsverbindlich. Das Wohngebiet „Wielandgarten“ soll sich durch einen qualitativ hochwertigen Städtebau auszeichnen. Die Entwurfsprinzipien, die zu der gewünschten architektonischen und stadträumlichen Qualität führen sollen, orientieren sich am Gartenstadtideal des 20. Jahrhunderts. Um die vorgesehenen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten zu erreichen, wurden Gestaltungskriterien von Seiten der Stadt Gladbeck formuliert, die sowohl für private Bauherren als auch für Bauträger bindend sind. Damit soll erreicht werden, dass trotz unterschiedlicher Haustypen und Bauherren ein in sich geschlossenes Erscheinungsbild der Siedlung geschaffen wird.

In der angelaufenen Vermarktungsphase hat sich gezeigt, dass einige Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Irritationen bzgl. Ihrer Auslegung führen können. Darüber hinaus sind noch ergänzende bzw. klarstellende Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung notwendig, um insgesamt zu einer harmonischen Gestaltung des Baugebietes zu gelangen.

Der festgesetzten Dachneigung der Walmdächer fehlt ein Mindestmaß, so dass auch ganz flach geneigte Dachformen entstehen könnten, die jedoch städtebaulich nicht erwünscht sind.

Das Zeltdach als Dachform sollte komplett aus den Festsetzungen gestrichen werden, da Zeltdächer keine der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtungen besitzen. Wenn die städtebauliche Situation es zulässt, könnte im Einzelfall auf Grundlage einer Abweichung nach § 73 BauO NW dem Wunsch nach einem Zeltdach entsprochen werden. Des weiteren soll klargestellt werden, dass die maximale Drempelhöhe von 50 cm nur für zweigeschossige Gebäude gilt.

Da durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

5. Bebauungsplanänderungen

5.1 Änderungen von zeichnerischen Festsetzungen

5.1.1: Die festgesetzten „öffentlichen Fuß- und Radwegbereiche“ westlich des inneren Grünzuges / Kinderspielplatzes sollen so nicht mehr festgesetzt werden. Diese Bereiche werden nun auch als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, um so bei der Ausführungsplanung des anzulegenden Weges innerhalb der Grünfläche eine größere Flexibilität zu haben.

5.1.2: Die Festsetzung einer „öffentlichen Verkehrsgrünfläche“ innerhalb des privaten Wohnhofes (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zug. der Anlieger, Versorgungsträger und der Stadt) im östlichen Bereich des Neubaugebietes wird in eine „private Grünfläche mit Baumanpflanzung“ geändert. Diese Anpassung erfolgt vor dem Hintergrund, dass

die Erstellung und Unterhaltung einer öffentlichen Grünfläche innerhalb einer privaten Erschließungsfläche nicht praktikabel handhabbar ist.

5.2 Änderungen von textlichen Festsetzungen

5.2.1: Unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen: *Maß der baulichen Nutzung, Unterpunkt: Höhe der baulichen Anlagen* wird bei der Angabe der Drempeelhöhe im Satz „Drempele sind bei zweigeschossigen Gebäuden nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.“ der kursiv geschrieben und unterstrichene Text eingefügt.

Grund der Änderung:

Eine Begrenzung des Drempeles bei allen Gebäuden, auch bei nur eingeschossigen Häusern, bedeutet eine so nicht beabsichtigte Einschränkung, da im Baugebiet von der Festsetzung ausgehend grundsätzlich zweigeschossig gebaut werden darf. Die festgesetzte Drempelebegrenzung soll lediglich bei zweigeschossigen Gebäuden bewirken, dass diese nicht zu hoch werden.

5.2.2: Unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen: *Garagen / Stellplätze* wird im angehängten Satz „Die maximale Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,0 m beschränkt. Hierbei kann eine Überschreitung der hinteren Baugrenze zugelassen werden.“ der kursiv geschrieben und unterstrichene Text eingefügt.

Grund der Änderung:

Bedingt durch die Festsetzung „Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig“ und der zulässigen Maximallänge von 9,0 m kann mit dem vor der Garage befindlichen Stellplatz die Notwendigkeit entstehen, die Garage so nach hinten zu verschieben, dass hierdurch die hintere Baugrenze überschritten wird. Mit der Einfügung „kann zugelassen werden“ soll dieser Notwendigkeit für die anstehenden Planbereiche Rechnung getragen werden.

5.2.3: Unter Punkt 1 der Gestaltungsfestsetzungen für Bauwerke wird im Satz „Die Sockelhöhe, Drempeelhöhe und Wandhöhe sowie Firsthöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.“ der kursiv geschrieben und unterstrichene Text eingefügt.

Grund der Änderung:

Bei einer notwendigerweise einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern ist aus städtebaulichen Gründen neben der Sockel-, Drempele- oder Wandhöhe auch die Firsthöhe gleich auszubilden.

5.2.4: Unter Punkt 1 der Gestaltungsfestsetzungen für Bauwerke, Unterpunkt 1.1.1: *Dachform des Hauptbaukörpers* wird im Satz „Als Dachform innerhalb der im Plan festgesetzten Hauptfirsttrichtung sind jeweils symmetrisch geneigte Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig.“ der kursiv geschrieben und unterstrichene Text eingefügt. Dieses wird ergänzt durch die nachfolgenden Sätze „Bei Walmdächern ist der Walm bis auf die Haupttraufe des Gebäudes durchzuführen. Die Firstlänge des Walmdaches muss mindestens ein Drittel der entsprechenden Trauflänge betragen.“

Grund der Änderung:

Durch den Verzicht auf die Dachform „Zeltdach“ und der Aufnahme einer Mindestlänge von Walmdachfirsten soll sichergestellt werden, dass die städtebaulich relevanten und festgesetzten Hauptfirstrichtungen auch baulich umgesetzt werden. Die zusätzliche Aufnahme einer Festsetzung zur Ausführung des Walms soll das Entstehen siedlungsuntypischer Krüppelwalmdächer verhindern.

5.2.5: Unter Punkt 1 der Gestaltungsfestsetzungen für Bauwerke, Unterpunkt 1.1.3: *Dachüberstand* wird das Wort traufständig aus dem Satz „Bei () Satteldächern sind Dachüberstände bis max. 0,40 m, am Ortgang bis max. 0,10 m zulässig.“ gestrichen.

Grund der Änderung:

Die Stellung des Baukörpers ist mit der Ausnahme von Kettenhäusern unerheblich für die Länge der Dachüberstände der Gebäude.

5.2.6: Unter Punkt 2 der Gestaltungsfestsetzungen: *Garagen* werden in den Sätzen „Garagen sind mit Flach-, Walm- oder Satteldächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe sowie mit einheitlicher vorderer Bauflucht auszuführen.“ die kursiv geschrieben und unterstrichenen Worte eingefügt.

Grund der Änderung:

Hierbei handelt es sich um eine wünschenswerte Ergänzung der Dachform (siehe Punkt 5.2.4). Aus gestalterischer Sicht sind Walmdächer erwünscht, da sie im Gegensatz zu Satteldächern, insbesondere bei Doppelgaragen, nicht so massiv wirken. Des weiteren sollen zusammen hängende Garagen eine einheitliche Bauflucht entlang der Erschließungsstraße bilden.

5.2.7: Unter Punkt 3 der Gestaltungsfestsetzungen: *Einfriedungen* wird in den Sätzen „Als Vorgarteneinfriedungen sind nur heimische und standortgerechte Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Buchsbaum, Eibe, Heckenberberitze) oder Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.“ und „Für Wohngärten, die an öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen oder an Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft grenzen, sind Einfriedungen in Form von heimischen und standortgerechten Laubhecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weissdorn; siehe auch v.g. Pflanzlisten) vorzunehmen. Zusätzlich ist eine Einfriedung mit Stahlmatten- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer max. Höhe von jeweils 1,50 m vorzunehmen. Die Zäune sind in diesem Fall um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, damit zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze eine Bepflanzung hergerichtet werden kann.“ der kursiv geschrieben und unterstrichene Text eingefügt.

Grund der Änderung:

Die in der Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher dienen vorrangig der „Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ und eignen sich teilweise nicht als Heckeneinfriedung. Wichtige und standorttypische Heckenpflanzen wie Liguster oder Buchsbaum fehlen hingegen gänzlich und sind deshalb zur näheren Erläuterung extra aufgeführt. Die Ergänzung Laubhecke ist bei den Garteneinfriedungen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, aufgenommen worden, um störende, hochwachsende

Koniferen oder Lebensbaumpflanzungen zu vermeiden. Darüber hinaus wird eine Einfriedungspflicht zu öffentlich wahrnehmbaren Räumen ausdrücklich festgesetzt.

5.2.8: Unter Punkt 4 der Gestaltungsfestsetzungen: *Nicht überbaubare Grundstücksflächen* wird der Satz „Standplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen einsehbar sind, mit einem Sichtschutz (z.B. einer Hecke) zu versehen.“ ergänzend eingefügt.

Grund der Änderung:

Die Ergänzung ist aufgenommen worden, um für die im Vorgartenbereich aufgestellten Mülltonnen, insbesondere bei Reihenhäusern, einen Sichtschutz zu erhalten und somit das Straßenbild durch die unansehnlichen Müllbehälter nicht empfindlich zu stören.

6. Erschließung

Wesentliche Belange der Erschließung werden durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 nicht berührt.

Die Aufgabe der beiden festgesetzten „öffentlichen Fuß- und Radwegbereiche“ westlich des inneren Grünzuges / Kinderspielplatzes bedeuten, bei der Ausführungsplanung des anzulegenden Weges innerhalb der Grünfläche eine größere Flexibilität.

7. Ver- und Entsorgung

Belange von Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 nicht berührt.

8. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan Nr. 102 existiert ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, der vom Landschaftsplanungsbüro MARTIN erstellt worden ist. Belange hieraus werden durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 nicht berührt. Darüber hinaus kann auf eine Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB verzichtet werden.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege -Bodendenkmäler-

Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmale. Zu den evtl. vorhandenen Bodendenkmälen ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen worden.

10. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werden-

der Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

11. Kosten

Kosten werden durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 nicht verursacht, da diese lediglich zu einer harmonischen Gestaltung des Baugebietes beitragen.

Aufgestellt im Planungsamt der
Stadt Gladbeck, den 18.09.2007


-Hirschheide-