

**Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1
der Stadt Gladbeck, Gebiet Heimannshof / Steinstraße**

Bauherrin:	Baugesellschaft Heidemann Engelbertstr. 35 45892 Gelsenkirchen
Planung:	Architekten und Stadtplaner Dr.-Ing. Christian Schramm Dipl.-Ing. Uwe Schramm Albertstr. 36 45894 Gelsenkirchen
Verkehrsplanung, Versorgung und Erschließung, Schallgutachten:	Ing.-Büro Diederichs Halturner Str. 193 45770 Marl
Landschaftspflegerischer Fach- und Grünordnungsplan:	Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. B. Kemper Marler Str. 131a 46282 Dorsten
Baugrunduntersuchung:	Ing.-Büro Dr. Albrecht - beratender Geologe - Baukauer Str. 46a 44653 Herne

Die Gesamtkonzeption des V+E-Planes wurde von vorstehenden Planungsbüros in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt Gladbeck ausgearbeitet.

GLIEDERUNG:

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen
- 2.0 Geltungsbereich des V+E-Planes
- 3.0 Planungsvorgaben
- 4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung
- 5.0 Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 6.0 Erschließung
- 7.0 Ver- und Entsorgung
- 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler
- 9.0 Altlasten
- 10.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 11.0 Strukturdaten
- 12.0 Finanzierung/Kosten
- 13.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes
- 14.0 Eingriff in die Landschaft
- 15.0 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I. S. 1189), 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. S. 218, ber. S. 982); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.1996 (GV.NW. S. 133).

Zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland hat der Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz beschlossen. Dieses Gesetz ist am 01.05.1993 in Kraft getreten.

Mit Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes ist das BauGB-Maßnahmengesetz vom 17.05.1990 geändert worden. Zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben und das Verhältnis von Gemeinde und Investor enthält der § 7 des BauGB-Maßnahmengesetzes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine weitreichende Neuregelung.

Der Gesetzesrahmen sieht für den V+E-Plan zwei Elemente vor:

- V+E-Plan des Investors als gemeindliche Satzung, und
- Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde

Der V+E-Plan ist für jedes nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 BauGB nicht genehmigungsfähige Vorhaben zulässig. Für den Begriff des Vorhabens gilt § 29 BauGB. Wenn die städtebauliche Entwicklung es erfordert, können auch einzelne Grundstücksflächen außerhalb des unmittelbaren Vorhabenbereiches in die Satzung einbezogen werden.

Der V+E-Plan ist dem Bebauungsplan gleichgestellt, d.h. die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, soweit sich aus den §§ 8 und 246a BauGB nichts anderes ergibt. Eine Ausnahme bildet der V+E-Plan für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gemäß BauGB-Maßnahmengesetz. Bei einem solchen Plan ist auch die nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes möglich.

Betrifft die Satzung Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so wird mit Inkrafttreten der Satzung der Bebauungsplan für den überplanten Bereich außer Kraft gesetzt. Im Umkehrschluß gilt Entsprechendes auch bei einer späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes im Geltungsbereich einer Satzung.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan gelten - wie für einen Bebauungsplan - die Vorschriften der Befreiung und der Vorweggenehmigung nach den §§ 31 und 33 BauGB.

2.0 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Butendorf, Gemarkung Gladbeck, Flur 75. Es wird im Nord-Westen durch die Bohmertstraße, im Osten durch die Steinstraße, im Westen durch die Zuwegung zum Heimannschen Gehöft und im Süden durch die kopfseitige Anbindung an die Moltkesiedlung begrenzt.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und des Bereiches der Satzung sind im V+E-Plan mit einer schwarzen, unterbrochenen bzw. gepunkteten Linie umrandet.

3.0 Planungsvorgaben

Auf Grundlage des städtebaulich-bautechnischen Gutachtens zur Erneuerung der Siedlung Phönixstraße und zur konzeptionellen Entwicklung der nordöstlich davon liegenden Flächen des Planungsbüros Pesch & Partner wurde in Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Gladbeck die weiterführende Entwurfsplanung des östlichen Teilbereiches der ursprünglichen Gesamtplanungsfläche ausgearbeitet. Hierbei war zu berücksichtigen, daß eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne der gutachterlichen Zielsetzung möglich bleibt.

Der Gebietsentwicklungsplan -Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet- stellt den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Teil als Wohnsiedlungsbereich und zum Teil als Agrarbereich mit Überlagerung als Erholungsbereich dar. Die geringfügigen Überschreitungen des dargestellten Wohnsiedlungsbereiches werden als verträglich angesehen.

Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Gladbeck hat gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 19.08. bis 18.10.1996 offengelegen. Die Flächen des V+E-Planes sind hier als Wohnbaufläche sowie Grünfläche für Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung dargestellt. Bedenken gegen die Ausweisung sind nicht vorgebracht worden.

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Bei einer im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck ermittelten Bedarfsprognose wurde ein hoher Fehlbedarf an Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern ermittelt. Dieser Bedarf kann nur durch Neuausweisungen von Wohnbauflächen gedeckt werden. Dieses soll im Stadtteil Gladbeck-Butendorf auf der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Bohmert-/Steinstraße und Eichendorff-/Phönixstraße durch den Bau von Geschößwohnungen und Reihenhäusern entwickelt werden.

Die für das Plangebiet entwickelte Rahmenplanung ist durch die nun entwickelte Plankonzeption weiter bestimmt worden und soll die Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes bilden.

Mit der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine konkrete Investorenplanung für bestimmte Grundstücke in einem überschaubareren Zeitrahmen umzusetzen und somit den fehlenden Wohnraum gezielter abdecken zu können.

5.0 Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen und gestalterischen Maßnahmen sind Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW und im Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

5.1 Gebäudeplanung

Die ausschließlich für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Satzung werden als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind Wohnhäuser als Reihenhäuser mit je einer Wohnungseinheit und Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungseinheiten vorgesehen.

Auf den für die **Reihenhausbebauung** ausgewiesenen Flächen gelten folgende Festsetzungen:

- nur Hausgruppen zulässig
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.
Die Gebäude sollen Satteldächer mit einer einheitlichen Neigung von 30° erhalten. Dachüberstände sind bis maximal 0,75 m zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig. Drempelhöhen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.
- Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten und im gesamten Geltungsbereich des V+E-Planes aufeinander abzustimmen.
- Die Höhen der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,60 m über der geplanten Straßenfahrbahn bzw. des Erschließungsweges liegen.
(siehe hierzu Erschließungsplanung des Ing.-Büros Diederichs)

Auf den für die **Mehrfamilienhäuser** ausgewiesenen Flächen gelten folgende Festsetzungen:

- Mit Ausnahme der gereihten zwei Mehrfamilienhäuser südlich des Quartiersplatzes (hier geschlossene Bauweise) sind alle übrigen Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise zu errichten.
- Die Gebäude sollen Satteldächer mit einer einheitlichen Neigung von 45° erhalten. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II + D festgesetzt. Drenpel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Begrenzung der Traufhöhe wird mit 6,80 m über EFH festgesetzt, damit ein maßstäbliches ausgewiesenes Verhältnis zwischen Dach und Mauerwerk und eine nicht zu stark differenzierte Höhenabwicklung gewährleistet bleiben.
- Dachüberstände sind bis maximal 0,75 m zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig, Giebelelemente im straßenseitigen Traufbereich sind zulässig. Hierdurch soll eine ablesbare gestalterische Verwandtschaft der Mehrfamilienhausgruppen angezeigt werden. Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, soweit sie unmittelbar zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß und als Freisitz erforderlich sind.
- Bei den zusammenhängenden Mehrfamilienhäusern südlich des Quartiersplatzes muß die Material- und Farbauswahl zur Dachindeckung einheitlich erfolgen.
- Bei sämtlichen Mehrfamilienhäusern sollen die Fassadenflächen einheitlich im Material- und Farbton aufeinander abgestimmt werden.

Entwässerung:

Der Abfluß des Regenwassers von den Dachflächen soll auf Grundlage der Fachplanung des Ing.-Büros Diederichs über eine Rigolenversickerung und einem Notüberlauf in den neu erstellten Kanal der Moltkesiedlung eingeleitet werden. Nähere Angaben hierzu sind unter lfd. Nr. 6 - Erschließung.

Heizenergie:

Unter Berücksichtigung der lufthygienischen Situation in Gladbeck wird als einheitliche Heizenergie die Fernwärme im gesamten Geltungsbereich vorgesehen.

5.2 Garagen und Stellplätze

Die geplanten Garagen werden unmittelbar den Häusern zugeordnet und sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Grundsätzlich ist neben den straßenbegleitenden Parkstreifen vorgesehen, die Stellplatz- und Garagenflächen so dezentral zu bündeln, daß einerseits diese verkehrstechnisch erforderlichen Anlagen in ausreichender Zahl vorhanden sind, andererseits in ihrem Erscheinungsbild aber weitestgehend in den Hintergrund gerückt werden. Durch geeignete Abgrünungen, Minimierung der geplanten Zufahrten und eine Dachbegrünung sollen diese entwurflichen Zielsetzungen unterstrichen werden.

Stellplatzanzahl in Relation zu den Wohnbebauungen:
(einschl. Garagen)

geplant im Bereich des zukünftigen V+E-Planes:
(einschl. der städtischen Flächen)

38 Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser x 1,5 = 57

ca. 36 Wohnungen x 1,5 = 54

gesamt ca. 74 WE = 111

+ 10 % Besucher = 11

erforderliche Stellplatzanzahl = 122

=====

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten. Seiten- und Rückwände von Garagen sind mit einheimischen, landschaftsgerechten Sträuchern abzapflanzen. Die Garagendächer sollen extensiv begrünt werden.

5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Straßenflächen, Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege sind gemäß der Erschließungsplanung des Ing.- Büros Diederichs auszuführen.

Vorgarteneinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. 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 usw.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

Für Wohngärten, die an öffentliche oder private Erschließungsflächen grenzen, sind Laubhecken bis zu 1,80 m Höhe, sowie Maschendrahtzäune bis zu 1,00 m Höhe zulässig, wenn sie mit Laubhecken oder von einheimischen, standortgerechten Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

6.0 Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes knüpft einerseits an die zur Zeit abgebundene Straße 'Moltkesiedlung' an (hier jedoch nur für Rettungsfahrzeuge und Müllentsorgung), andererseits ist in Anlehnung an die vorhandene jetzige Hofzufahrt (Heimann) eine Haupterschließung von der Steinstraße geplant. Südwestlich des Kreuzungspunktes beider Erschließungsstraßen ist ein Quartiersplatz vorgesehen, der zugleich das Zentrum des Planungsgebietes definiert. Von hier aus führt die verlängerte Straße 'Moltkesiedlung' in nördlicher Richtung endend in einem Wendehammer mit einer fußläufigen Wegefertsetzung zur Bohmertstraße. Desweiteren sind von hier aus die Hofzufahrt zum Heimann'schen landwirtschaftlichen Betrieb als auch Teilbereiche der zukünftigen Verbindungsstraße zur 'Eichendorffstraße' vorgesehen.

Bei den Erschließungsstraßen ist wechselseitig ein einseitig begleitender Pflanz- bzw. Parkstreifen und ein separater Fußgängerweg vorgesehen. Art und Ausführung des diesbezüglichen Oberflächenbelages ist der Fachplanung des Ing.-Büros Diederichs zu entnehmen.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die für das Neubaugebiet erforderliche Schmutzwasserentsorgung sowie der Notüberlauf der Regenwasserentsorgung sollen an die Kanalisation der Moltkesiedlung und im weiteren der Diepenbrockstraße angebunden werden.

Zur Sicherstellung der Entwässerung werden diese Kanäle erneuert. Der Neubau des Kanals Diepenbrockstraße ist Bestandteil des Haushaltsplanes 1997. Im Abwasserbeseitigungskonzept -ABK- 1996 ist die Sanierung des Kanals der Moltkesiedlung für 1998 vorgesehen. Diese Sanierung ist auch ohne Berücksichtigung des zusätzlichen neuen Baugebietes durch die vorhandenen baulichen Schäden begründet. Der Neubau des Kanals Diepenbrockstraße wird in 1997 begonnen und 1998 fertiggestellt. Der Kanal Moltkesiedlung wird in 1998 gebaut. Beide Kanäle sollen im Herbst 1998 fertiggestellt sein.

Sämtliche Leitungsführungen können über die zu erstellenden öffentlichen Wege bzw. über Wege, die durch Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern gesichert werden, erfolgen. Die technischen Auflagen zur Durchführung sind der Fachplanung des Ing.-Büros Diederichs zu entnehmen.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler

Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmäler sind 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, West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen.

9.0 Altlasten

Im Geltungsbereich des V+E-Planes wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchungen keine Altlasten festgestellt (siehe hierzu Gutachten des Büros Dr. Albrecht vom 07.08.1996 und Schreiben vom 26.02.1997).

"Eine makroskopische und organoleptische Beurteilung des Probenmaterials ergab keine Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe im Boden ..."

"Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Geländes und der Ergebnisse unserer Kleinbohrungen können die Untersuchungsergebnisse für die gesamte Fläche des Baugebietes verallgemeinert werden. Insgesamt haben unsere Untersuchungen ergeben, daß in dem Baugebiet keine Verunreinigungen vorliegen, aus denen sich beim Verlegen und im Betrieb von Trinkwasserleitungen Beeinträchtigungen ergeben können."

In angrenzenden Randbereichen außerhalb des Geltungsbereiches wurden zum Zwecke des Grundstückstausches (Fa. Heidemann/VEBA) zur Bewertung der Grundstücke im Auftrage der Eigentümer folgende Gutachten in Auftrag gegeben:

- Gutachten vom 14.12.1995 (nördlicher Grundstücksteil)
- Gutachten vom 23.01.1996 (nördlicher Grundstücksteil)
- Gutachten vom 29.08.1996 (südlicher Grundstücksteil)
- Gutachten vom 10.09.1996 (südlicher Grundstücksteil)

Die Untersuchungen bezogen sich auf die Beschaffenheit des Baugrundes und die Ermittlung evtl. vorhandener Kontaminationen in angetroffenen Aufschüttungsbereichen außerhalb des Planungsgebietes.

Im Untersuchungsgebiet wurden überwiegend geringmächtige (ca. 1,50 m im Mittel) Anschüttungen aus umgelagerten Böden festgestellt. Die organoleptisch vorwiegend unauffälligen Aufschüttungsmaterialien sind bereichsweise durchsetzt mit geringen Bauschutt-, Schotter- und Aschebeimengungen.

Die chemische Analytik von Bodenproben ergab für den nördlichen Grundstücksteil im Bereich einer ehemaligen Hofbefestigung erhöhte Kontaminationen an PAK und lokal eingegrenzt eine geringmächtige (ca. 40 cm) Kohlenwasserstoffverunreinigung.

Im südlichen Grundstücksteil wurden in einer Probe leicht erhöhte Kupfer- und Cadmiumgehalte ermittelt (Rammkernsondierung B 216, Lage siehe Anlage zu dieser Begründung).

Bei der untersuchten Fläche handelt es sich nicht um eine Altablagerung im Sinne des § 28 Abs. 3 Landesabfallgesetz (LabfG), sondern um eine Fläche mit bereichsweise erheblichen Bodenverunreinigungen.

Zur Sicherstellung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen für zukünftige Baumaßnahmen wird folgendes empfohlen:

- 1.) Zur Unterbindung eines Direktkontaktes sind mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) verunreinigte Böden im nördlichen Grundstücksteil bei einer Nutzung als Grünfläche bzw. Ziergarten mit mindestens 50 cm sauberem Boden, bei Nutzpflanzenanbau mit mindestens 1 m sauberem Boden abzudecken.
- 2.) Das Kohlenwasserstoffvorkommen im nördlichen Grundstücksteil ist zu entsorgen.
- 3.) Die Verunreinigungen im südlichen Grundstücksteil sind bei Nutzpflanzenanbau mit mindestens 1 m sauberem Boden abzudecken.

Die vorgenannten Flächen werden nicht als Altlast, sondern als Flächen mit "bereichsweise erheblichen Bodenverunreinigungen" in das Altlastenkataster und die Altlastenkarte der Stadt Gladbeck aufgenommen.

10.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung wurden zwischen dem Investor und den sonstigen Eigentümern (Stadt Gladbeck/VEBA) Kauf- und Tauschverträge vorbereitet. Die neu geplanten Grundstücksgrenzen sind in den V+E-Plan aufgenommen worden. Diesbezügliche Teilungsgenehmigungen stehen noch aus.

11.0 Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des V+E-Planes: ca. 2,5 ha

Hierin sind die öffentlichen Verkehrsflächen, Erschließungsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Garagen, Stellplätze, Ver- und Entsorgungsflächen, Grün- bzw. Kompensationsmaßnahmenflächen entsprechend der Eingriffsbewertung enthalten.

12.0 Finanzierung/Kosten

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan und nachfolgend abzuschließenden Verträgen werden keine öffentlichen Aufwendungen erforderlich.

13.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Diederichs vom September 1996 wurde festgestellt, daß der erforderliche Schallschutz für die Innenbereiche ohne aufwendige Konstruktionen eingehalten werden kann.

Außenwandkonstruktion mit Mauerwerk aus Steinen, $d = 24 \text{ cm}$, und einer Rohdichte $\rho = 1,0 \text{ kg/dm}^3$ und eine Standard-Isolierverglasung mit einem Scheibenaufbau von 4/15/4 erfüllen die Anforderungen an den Schallschutz. Die Lärmemissionen im Außenbereich unterschreiten die Werte, die nach DIN in einem Mischgebiet zulässig sind. In der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Diederichs bzgl. der Emission durch die nachbarschaftlichen Sportanlagen vom 24.03.1997 wird festgestellt: "Nach Anhang 4 werden die von den Sportanlagen ausgehenden Geräusche durch den ständig vorherrschenden Straßenlärm überlagert."

Die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes Heimann werden wie folgt beurteilt: Herr Heimann hält z.Zt. 80 Schafe, ein Pferd und 3 Hunde. Er wird in der Woche von fünf Fahrzeugen mit Gemüse beliefert. Selber produziert er Kartoffeln, Kopfgemüse und Sonnenblumen. Im November/Dezember findet Weihnachtsbaumverkauf statt. Herr Heimann beabsichtigt, die Tiere auf angebrachten Flächen (von der Stadt bzw. VEBA) westlich seines Hofes weiden zu lassen. Die Tiere werden somit nicht in unmittelbarer Nähe der neuen Wohnbebauung verbleiben. Der eigentliche Hof sowie die geplante private Grünfläche (Obstwiese) liegen als Pufferzone (ca. 70-80 m) dazwischen. Eine solche Tierhaltung wird nach Rücksprache mit dem StUA als verträglich angesehen. Ebenso wird die Anlieferung von fünf Fahrzeugen pro Woche mit Gemüse ebenso wie der Weihnachtsbaumverkauf als unproblematisch angesehen.

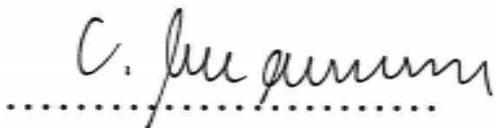
14.0 Eingriff in die Landschaft

Die Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist durch das Planungsbüro Kemper (Landschaftsarchitekt) in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Gladbeck vorgenommen worden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im V+E-Plan festgesetzt und detailliert im Grünordnungsplan dargestellt worden.

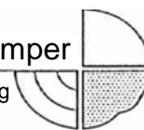
Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

aufgestellt:

Gelsenkirchen, 25.03.1997

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Schramm', written over a horizontal dotted line.

Dr. C. Schramm
Architekt und Stadtplaner



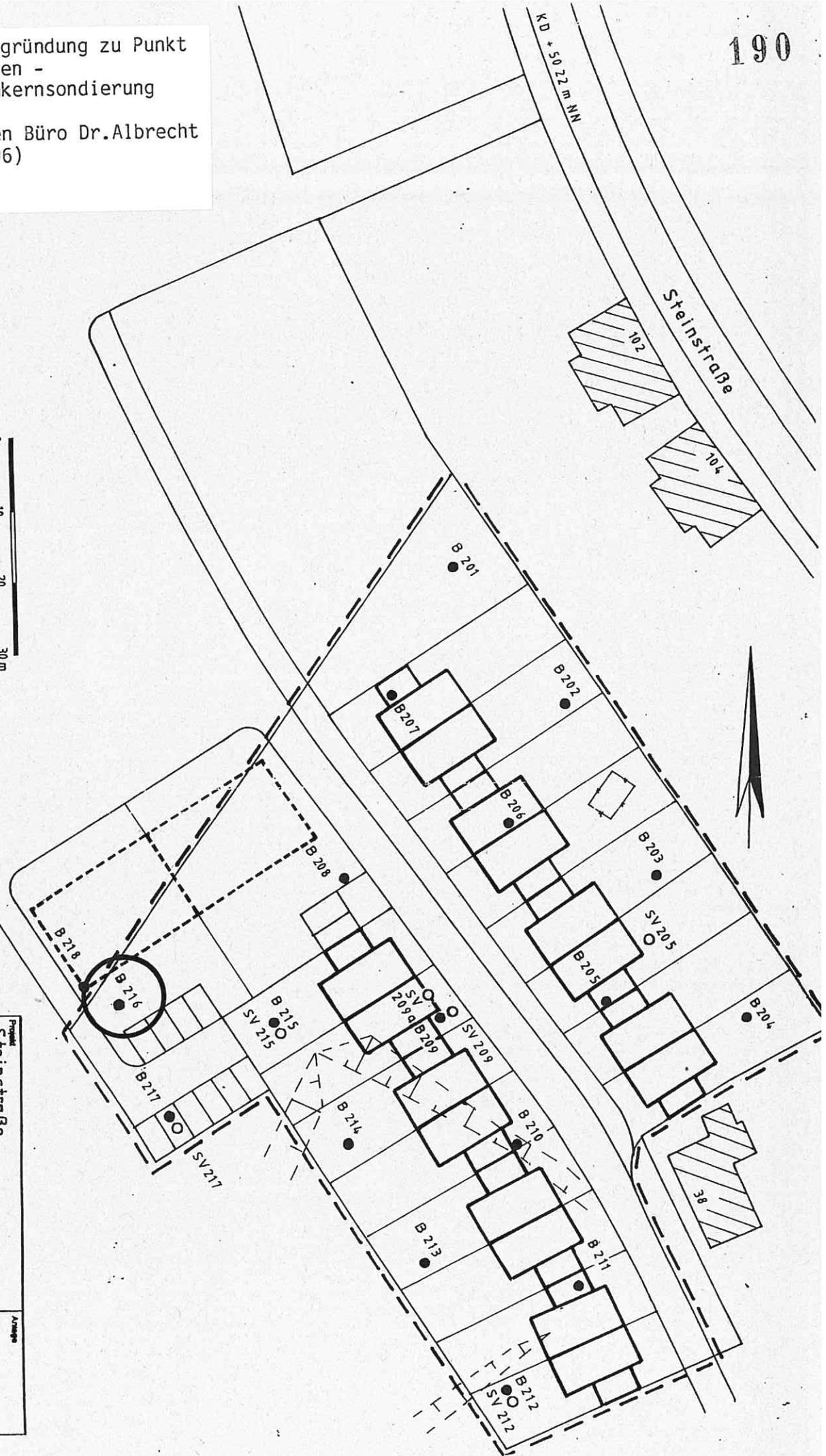
Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes

Bioökologischer Flächenvergleich vorher / nachher

Nr.	Nutzungs-Biototyp	Wertfaktor	Fläche vorher		Fläche nachher	
	nach Biotopwertliste	incl. Auf -u. Abwertung	Größe qm	Biotop wert	Größe qm	Biotop- wert
				Sp.2x Sp.3		Sp.2 x Sp.5
	1	2	3	4	5	6
1	Ackerbrache	1,5 (1 + 0,5)	11.596	17.394		
2	Weide	2	11.843	23.686		
3	Kleingärten / Grabeland	2	1.581	3.162		
4	Schotterweg	0,5	390	117		
A	Gebäude	- 0,75			4.184	- 3.138
B	teilversiegelte Flächen (Straßen, Stellpl., Wege)	0,2			5.377	1.075
C	Garagen	0,5			1.488	744
D	Mulde / Rigole	1			1.300	1.300
E	öffentl. Grünfläche	3			1.130	3.390
F	Straßenbegleitgrün	1,5			144	216
G	Privatgärten	2,5			7.730	19.325
H	Aufforstungsfläche	4,5			2.277	10.246
I	Streuobstwiese	5			1.780	8.900
J	17 gr.-kr. Laubbäume	2,5			(680)	1.700
	Summe / Übertrag		25.410		25.410	
			Ges.- biotop- wert	43.621		43.758
			Biotopwertdifferenz			+ 137

Anlage zur Begründung zu Punkt
 9.0 - Altlasten -
 Lage der Rammkernsondierung
 B 216
 (aus Gutachten Büro Dr.Albrecht
 vom 29.8.1996)

B ● Kleinbohrung
 SV ○ Stickerversuch



Projekt Steinstraße, Gladbeck	Arbeits- Nr.
Auftraggeber VEBA Immobilien	Arbeits- Nr. 5921/96
Lageplan mit Ansatzpunkten	Malsstab 1:500
Dr. Friedhelm Albrecht Beratender Geologe	Datum 8/96
44653 Hems - Baukauer Straße 46a - Tel.: 0 23 23 / 92 74-0 - Fax: 0 23 23 / 92 74-30	Ingenieurgruppe Hydrogeologie Baugrunderkundung Umweltgeologie