B E G R Ü N D U N G vom 05.01.1996 zum
Bebauungsplan Nr. 23 - 3. Änderung - der Stadt Gladbeck

Gebiet: Frentrupper Feld

1. Gesetzliche Grundlagen

2. Lage des Plangebietes

3. Vorbereitende Bauleitplanung

4. Planungsziel

5. Erläuterung der Planung

6. Erschließung

7. Ver- und Entsorgung

8. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Maßnahmen des Immissionsschutzes

11. Altlasten

12. Kosten

13. Eingriffsbewertung für Inanspruchnahme von Freiraum

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 MagnetschwebebahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486), 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).

2. Lage des Plangebietes

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

° Im Norden entlang der geplanten südlichen Ausbaugrenzen der Feldhauser Straße;
° im Osten von der westlichen Grenze der Feldhauser Straße;
° im Süden von der nördlichen Grenze des Frochtwinkels;
° im Westen von der östlichen Grenze des Frochtwinkels, im weiteren Verlauf rechtwinklig abknickend entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 571 in der Flur 19 und weiter Richtung Norden abknickend entlang den westlichen Grenzen der Flurstücke 354, 353, 352, 351, 350, 349, 432, 347, 346, 345, 344 und 343 in der Flur 19 bis zur Feldhauser Straße.

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

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungspräsident Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Der im Dezember 1987 unwirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sah für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 23 - 3. Änderung - Wohnbaufläche vor. Ausgenommen war der Eckbereich der Feldhauser Straße (Fläche für Versorgungsanlagen) und die Fläche zwischen der Bebauung Feldhauser Straße Nr. 287 und 309. Hier war eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Spielplatz vorgesehen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 23 - 3. Änderung - als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Eckbereich der Feldhauser Straße wird als Fläche für Versorgungsanlagen -Abwasser-, der Bereich des Kindergartens am Frochtwinkel als Gemeinbedarfsfläche -sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- gekennzeichnet. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP-Entwurf mit den dargestellten Zielen abgeleitet.

Es wird davon ausgegangen, daß der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit der o.g. Darstellung rechtswirksam wird.

Gem. § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches kann mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt werden (Parallelverfahren).

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

4. Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 23 - Frentrupper Feld - rechtsverbindlich seit dem 1. August 1964, setzt südlich der Feldhauser Straße für das Flurstück Nr. 349, in der Flur 19, "privater Kinderspielplatz" fest.

Der Bebauungsplan ist bezüglich dieser Fläche bis heute nicht vollzogen worden. Die Neubebauung am Frochtwinkel wurde überwiegend mit Einfamilienreihenhäusern durchgeführt, entsprechender Spielbereich für Kleinkinder war auf eigenen Grundstücken vorhanden. Der private Kinderspielplatz wurde nicht errichtet.

Im Rahmen der Entwicklung des Stadtgartens Zweckel (Bereich Frochtwinkel) ist die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen. Die diesbezügliche zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde am 18.8.1993 rechtsverbindlich.

Auf die Brachfläche des Flurstückes 349 wird zum Ärgernis des jetzigen Eigentümers und der Anwohner ungeordnet Abfall entsorgt. Um diesem nicht gewollten Zustand abzuhelfen und dem dringenden Wohnbedarf in der Stadt Gladbeck Rechnung zu tragen, wird beabsichtigt, die Festsetzung des Bebauungsplanes -privater Kinderspielplatz- aufzuheben und in Wohnbaufläche umzuwandeln.

Eine totale Aus- bzw. Überlastung des Entwässerungssystems Feldhauser Straße ließ weitere Bebauungen in diesem Bereich nicht zu. Nach Neubau eines Regenrückhaltebeckens im Bereich Frochtwinkel und Baumaßnahmen am Pumpwerk Feldhauser Straße sind weitere bauliche Maßnahmen möglich. Hierbei soll nicht nur das Flurstück 349 allein, sondern auch das Umfeld städtebaulich in das Änderungsverfahren einbezogen werden.

Für die bestehende Bebauung entlang der Feldhauser Straße bzw. Frochtwinkel wird unter Einbeziehung zulässiger Erweiterungsmöglichkeiten eine bestandsorientierte Planung vorgesehen.

Die bestehende Baulücke südlich der Bebauung Feldhauser Straße 309 (Flurstück 572) steht im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde Herz-Jesu Gladbeck-Zweckel. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 war hier eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines kirchlichen Gemeindezentrums vorgesehen. Realisiert wurde bisher der Kindergarten am Frochtwinkel (Flurstück 571).

Nach Angaben der Kirchengemeinde besteht für die Errichtung des Gemeindezentrums kein Bedarf mehr. Für das bestehende Restgrundstück ist unter Einbeziehung der Wege- und Grünflächenverbindung von der Feldhauser Straße zum Stadtgarten eine Altenwohnungsbebauung vorgesehen. Für bedarfsgerechte Altenwohnungen besteht ein großer Mangel im Ortsteil Zweckel.

Der bestehende Kindergartenstandort am Frochtwinkel wird unter Berücksichtigung von baulichen Erweiterungen als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

5. Erläuterung der Planung

5.1 Wohnbebauung nördlich der Gemeinbedarfsfläche

Die vorhandene Bebauung an der Feldhauser Straße (Haus-Nr. 309 - 323) wird bestandsorientiert als "Reines Wohngebiet" mit traufenständigen Satteldächern zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Zahl der Vollgeschosse mit II angegeben.

Die Neubebauung auf dem Flurstück 349 wird ebenfalls als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Die mit Satteldächern geplante Bebauung soll sich der Umgebungsbebauung anpassen, die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Zahl der Vollgeschosse mit II angegeben.

Der südliche Baublock wird über eine private Zuwegung südlich des Hauses Feldhauser Straße 319 erschlossen, die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr sind als Gemeinschaftsstellplatzanlage direkt dem Baugrundstück zugeordnet.

Der nördliche Baublock wird über eine vorhandene Zufahrt westlich des Flurstücks 662 erschlossen. Die Erschließung des Flurstücks 349 über diese Zufahrt ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert. Der Stellplatzbedarf wird durch Erweiterung der vorhandenen Garagenanlage durch weitere Stellplätze gedeckt.

5.2 Wohnbebauung auf dem Flurstück 572 (ehemalige Gemeinbedarfsfläche)

Auf der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche sollen Altenwohnungen errichtet werden. Unter Einbeziehung einer Grün- und Fußwegeverbindung vom Stadtgarten Frochtwinkel zur Feldhauser Straße soll eine III- geschossige Bebauung mit Satteldächern errichtet werden. Diese gliedert sich parallel zur in West-Ost-Richtung verlaufenden Fußwegeverbindung bzw. zur Feldhauser Straße. Flächen für den ruhenden Verkehr werden in Form von Stellplatzanlagen den Baukörpern zugeordnet. Der Bereich wird als "Reines Wohngebeit" festgesetzt, die Grundflächenzahl mit 0,4, die Zahl der Vollgeschosse mit III angegeben.

5.3 Gemeinbedarfsfläche “Kindergarten”

Der vorhandene Kindergarten am Frochtwinkel (Flurstück 571) wird bestandsorientiert als Fläche für den Gemeinbedarf -Kindergarten- festgesetzt. Möglicher Erweiterungsbedarf wird durch Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen Rechnung getragen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Die Errichtung eines Sattel- bzw. Walmdaches wird durch entsprechende Ausweisung ermöglicht.

5.4 Bebauung südlich des Flurstücks 572

Die vorhandene Bebauung wird bestandsorientiert als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die Geschossigkeit wird mit II Vollgeschossen, die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Allgemein für alle Baubereiche:

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
Die Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sollen nach Möglichkeit heimische Arten berücksichtigt werden.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V. mit § 86 Bauordnung NW

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, für die Wohnbaubereiche im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen. Die Bebauung ist mit Ausnahme der Restfläche des geplanten Gemeindezentrums und des Kinderspielplatzes abgeschlossen. Eine Mischung von Gestaltungselementen (Verschieferung, Verklinkerung, Putz) ist vorgegeben, die Festsetzungen der Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen.

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich auf die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 23 - 3. Änderung -.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Als Dachform ist mit Ausnahme für das vorhandene Werkstattgebäude Feldhauser Straße 287 das Satteldach festgesetzt. Die Firstrichtung ist innerhalb der Baublöcke eingetragen. Für das Gebäude Feldhauser str. 287 wurde das Flachdach festgesetzt.

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, soweit sie unmittelbar zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß erforderlich sind.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock 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 nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Die Sockelhöhen und Drempelhöhen sind bei zusammenhängenden Baukörpern einheitlich vorzusehen.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (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 abzupflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

Die Stellplätze sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3 m/2,5 m/1,5m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen oder Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Materialien sind ebenfalls zulässig. Ausnahmen können bei Rampen für Kellergaragen zugelassen werden. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird. Terrassen dürfen nur bis zu einer Größe von 20 qm befestigt werden.

3.2 Einfriedung

Als Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig:

° Für die Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 400 cm zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 200 cm oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.
° Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, Laubhecken bis 180 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 100 cm Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

BEGRÜNDUNG der Gestaltungsfestsetzungen im einzelnen:

zu 1.1

Für die gestalterische Einheitlichkeit des Baugebietes ist die Dachgestaltung von wesentlicher Bedeutung. Da der überwiegende Teil des Baugebietes bereits realisiert ist, wird eine bestandsorientierte Festsetzung von Satteldächern vorgesehen.

Dachgauben und Dacheinschnitte werden in ihrer Größe beschränkt, da großformatige Dachaufbauten wie auch Dacheinschnitte die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen können.

zu 1.2

Bei der Festsetzung der Außenwandflächen ist unter Einbeziehung der vorhandenen Baukörper lediglich die einheitliche Gestaltung der zusammenhängenden Gebäudeblöcke vorgesehen.

zu 1.3

Das räumliche Straßenbild wird maßgeblich durch die Proportionen bzw. höhenmäßige Entwicklung der Baukörper bestimmt. Um hier ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sowie ein maßstäbliches Verhältnis zwischen Mauerwerk und Dach der jeweiligen Gebäude zu gewährleisten, werden für Sockelhöhen und die Höhe des Drempels Höchstmaße festgesetzt.

zu 2.0

Für die Garagen wird im Sinne einer übergeordneten Einheitlichkeit, eine Ausbildung in Anlehnung an das Hauptgebäude in einer entsprechenden Farbgebung vorgeschrieben.

zu 3.1

Die Begrenzung der Grundstücksbefestigungen auf ein Mindestmaß sowie die Materialbeschränkung sollen den Abfluß des Oberflächenwassers in die Kanalisation möglichst gering halten und einen einheitlichen Gestaltungsrahmen gewährleisten.

zu 3.2

Das Anliegen der privaten Bauherren, ungestörte Ruhezonen auf den Grundstücken zu schaffen, ist zu berücksichtigen. Die Abtrennung von Terrassen wird somit bis zu einer Länge von 4 m und einer Höhe von 2 m zugelassen. Desweiteren werden für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, höhere Einfriedungen in natürlicher Gestaltung im Hinblick auf einen gewünschten Sichtschutz der privaten Zonen zugelassen.

Die Ausführung als Hecke bzw. Maschendrahtzaun mit Strauchbepflanzung wird festgesetzt, um den Charakter des durchgrünten Wohngebietes zu unterstreichen und die Funktion der Wohnstraßen auch als attraktive Fußwegverbindungen zu unterstützen.

6.0 Erschließung

Die Erschließung ist durch die vorhandene Feldhauser Straße sowie Frochtwinkel gesichert. Der Neubaubereich auf dem Flurstück 349 (ehemaliger privater Kinderspielplatz) erfolgt über private Zuwegungen. Diese werden als Flächen zur Erschließung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger ausgewiesen.

Die geplante Altenwohnanlage der Katholischen Kirche südlich des vorhandenen Kindergartens wird von der Feldhauser Straße bzw. Frochtwinkel erschlossen. Das Grundstück wird in Ost-West-Richtung von einem ca. 3 m breiten Weg durchkreuzt. Dieser soll als Erschließungsweg für die Wohngebäude und als direkte Verbindung vom Stadtgarten am Frochtwinkel zum Ortsbereich Zweckel als Weg zugunsten der Allgemeinheit und für Versorgungsträger festgesetzt werden. Die "grüne Verbindung" wird durch Pflanzgebote für Bäume gesichert.

7.0 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Feldhauser Straße bzw. Frochtwinkel vorhanden

Die geplante Neubebauung ist durch Erweiterung dieser Systeme über die privaten Zuwegungen zu sichern.

Vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ist eine Fernwärmeversorgung durch die VEBA Kraftwerke Ruhr AG möglich.

Das Pumpwerk im Kreuzungsbereich Feldhauser Straße/Schulstraße wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung gesichert. Durch erfolgte Neubaumaßnahmen am Pumpwerk und Neubau eines Regenrückhaltebeckens nördlich des Frochtwinkels wurde die Entsorgung weiterer Neubauflächen ermöglicht.
Für die Neubebauung ist der Anschluß an das Entwässerungstrennsystem vorzusehen.

8.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet wird durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 BBergG) mit der Ruhrkohle Bergbau AG, Herne, Postfach 101809, Kontakt aufzunehmen.

9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

10.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Im Kreuzungsbereich der Feldhauser Straße/Frochtwinkel befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Auf dem Grundstück einer ehemaligen Tankstelle wurde nach Aufgabe der Tankstellennutzung eine Kfz-Werkstatt eingerichtet und 1993 durch einen Anbau erweitert. Unter Beteiligung des Gewerbeaufsichtsamtes wurde der Betrieb von maximal 3 Arbeitsplätzen genehmigt. Der Betrieb von Karosserie- und Lackierarbeiten ist ausgeschlossen.

Die Öffnungen des Betriebsgebäudes befinden sich auf der Südseite der Werkstatt, d.h. auf der der geplanten Wohnbebauung abgekehrten Seite, so daß Emissionen aus dem Betriebsablauf in die entgegengesetzte Richtung zielen. In der zur Wohnbebauung vorhandenen Werkstattwand befinden sich lediglich schallgedämmte Lichtbandelemente. Es wird davon ausgegangen, daß von dem unter Bestandsschutz fallenden Werkstattgebäude aufgrund der Größe und Lage keine unverträglichen Störungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgehen.

11.0 Altlasten

Im Planbereich befindet sich die ehemalige Tankstelle Feldhauser Straße 287. Das Gebäude wird als Kfz-Werkstatt genutzt. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen wurde die Fläche im Jahre 1992 untersucht. Bei der vorhandenen Nutzung sind keine Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

12.0 Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Aufwendungen erforderlich.

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Die Arrondierung des Wohnbereiches zwischen der Feldhauser Straße und Frochtwinkel löst nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus.
Die Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist durch das Grünflächenamt der Stadt Gladbeck vorgenommen worden.

Unter Berücksichtigung bereits bestehender Baurechte entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 wird eine geringfügige zusätzliche Versiegelung als vertretbar angesehen.

Ausgleichsmaßnahmen werden im Planbereich vorgenommen. Hierbei sind vornehmlich die Festsetzungen von Pflanzflächen und extensive Dachbegrünung von Garagen zu nennen.

Die Bewertung des Eingriffs sowie Bilanzierung sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Gladbeck, den 5.1.1996

- Weiß -

Anlage zu Punkt 13 der Begründung

Grünflächenamt
- 67/2 -

Gladbeck, 30.03.95
Le-rs-2051

Eingriffsbewertung

Die Bestandsaufnahme erfolgte für den Bebauungsplan 23, 3. Änderung: Frentrupper Feld über eine Biotoptypenkartierung. Grundlage hierfür war die Kartierung der Biotoptypen und Nutzungen aus dem Gutachten " Modellprojekt Gladbeck, Folgen des Steinkohlebergbaus für Stadtentwicklung und Stadtökologie" von Heimer und Herbstreit Umweltplanung. Bei der Ermittlung des Bestandes wurden auch die Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen erfaßt.

Bestand/ Biotoptypen:

Biotoptyp	Kurzbeschreibung	Flächengröße
EEO	Grünlandbrache	5.790 qm
HM9	Brachfläche der Grünanlage	2.080 qm
Summe		7.870 qm

Hinsichtlich der Bewertung des Eingriffes ist zu berücksichtigten, daß im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 23 Baurechte für die Errichtung eines Gemeindezentrums und eines privaten Kinderspielplatzes bestehen. In dem Bebauungsplan 23, 3. Änderung werden die Bereiche als Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Bei der Gegenüberstellung der Bebauungspläne wird deutlich, daß eine zusätzliche Versiegelung von 855 qm stattfindet.

Bei der Gegenüberstellung der Bebauungspläne 23 und 23, 3. Änderung ist die Fläche des privaten Kinderspielplatzes nicht berücksichtigt worden.

....2

Gegenüberstellung versiegelte Flächen:

Bebauungsplan	23, 3. Änderung	23
- überbaubare Flächen - Garagen- und Stellplatzflächen - Erschließungsflächen	3.250 qm 1.055 qm 480 qm	2.980 qm 420 qm 530 qm
- Gesamt	4.785 qm	3.930 qm

In der nachfolgenden Tabelle erfolgte die Bilanzierung der zusätzlichen versiegelten Fläche (855 qm)
Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage des vereinfachten Bewertungsverfahrens des Kreises Recklinghausen. Darüberhinaus enthält sie Ausgleichsmaßnahmen am Eingriffsort.

Bilanzierung

Biotoptyp	Wertfaktor	zusätzliche Versiegelung		Ausgleichsmaßnahmen am Eingriffsort	
		Größe	Biotopwert	Größe	Biotopwert
Grünlandbrache bzw. Brache der Grünanlage Einzelbäume Pflanzfläche	5,0 2,5 2,0	855 qm	4.275	280 qm (14 Stck.) 1.400 qm	700 2.800
Summe			4.275		3.500

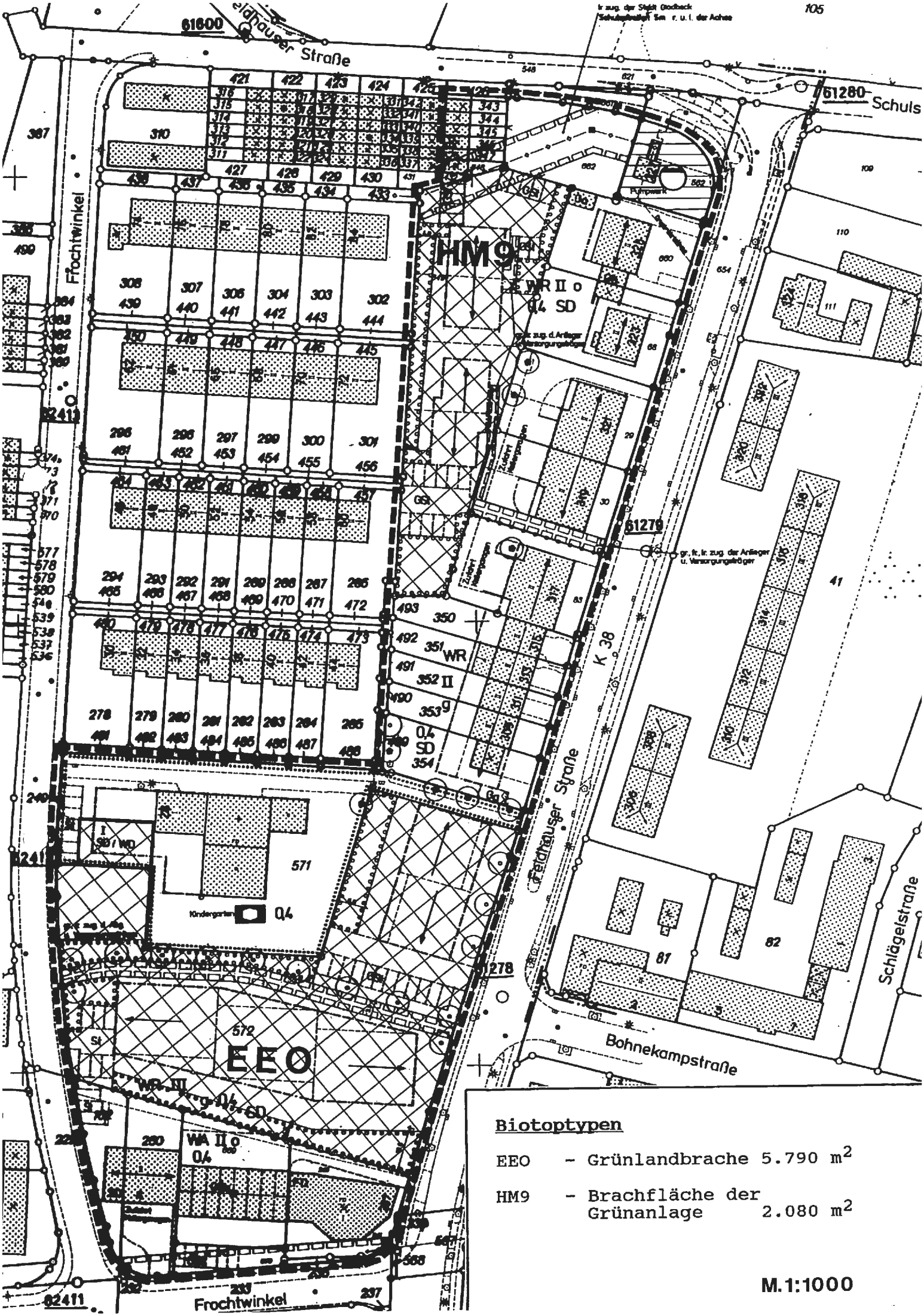
Der Biotopwert der Ausgleichsmaßnahmen ist niedriger als der Biotopwert von der Fläche die zusätzlich Versiegelt wurde. Bei der Bilanzierung wurde jedoch nicht berücksichtigt, daß auf Grund des bestehenden Baurechts auch ein Eingriff in Natur und Landschaft stattfinden würde, wenn der private Kinderspielplatz gebaut würde. Somit werden die Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend angesehen.

Aufgestellt:

- Lewen-

Gesehen:

- Graf -



Biotoptypen

EEO - Grünlandbrache 5.790 m²

HM9 - Brachfläche der Grünanlage 2.080 m²

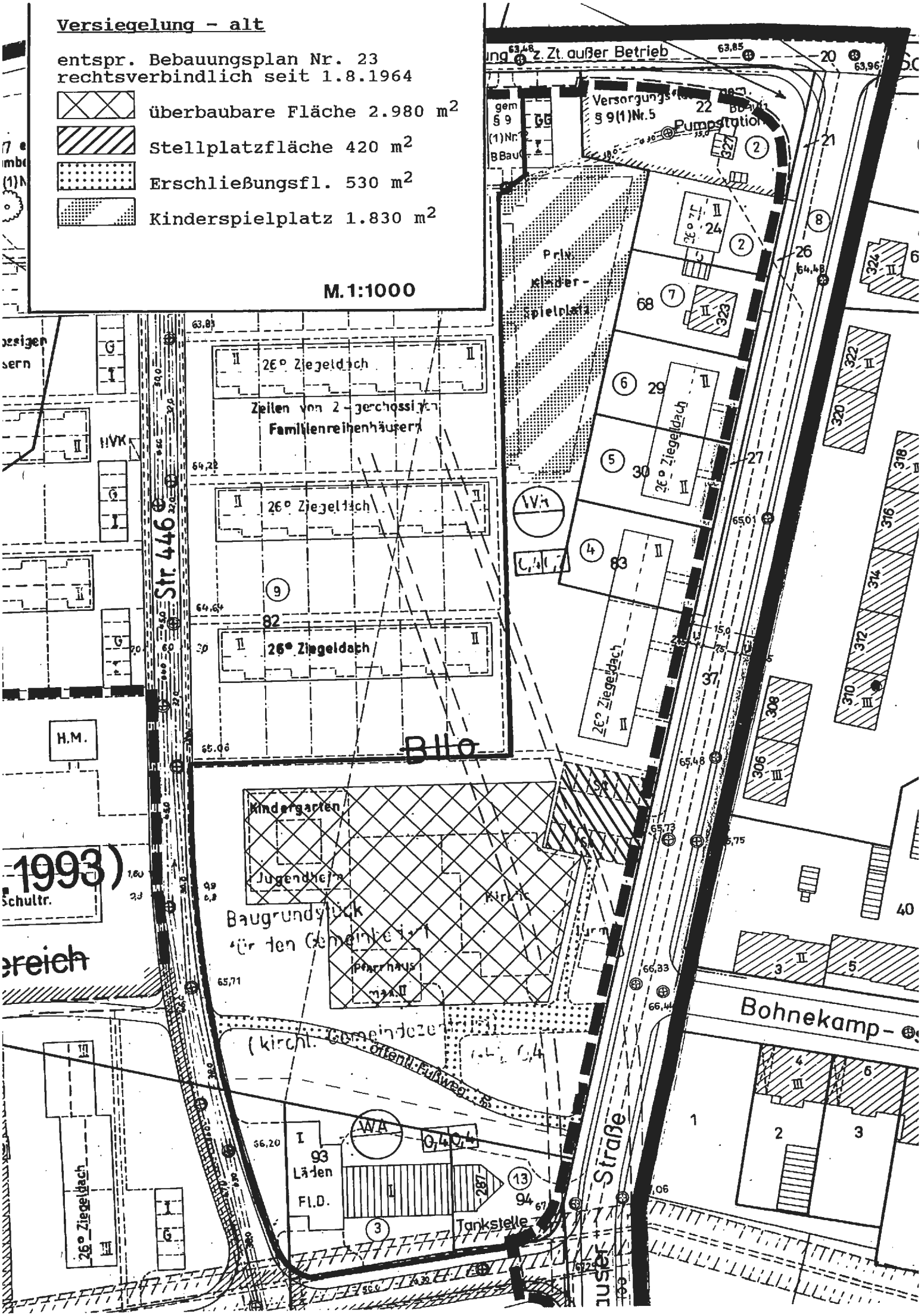
M.1:1000

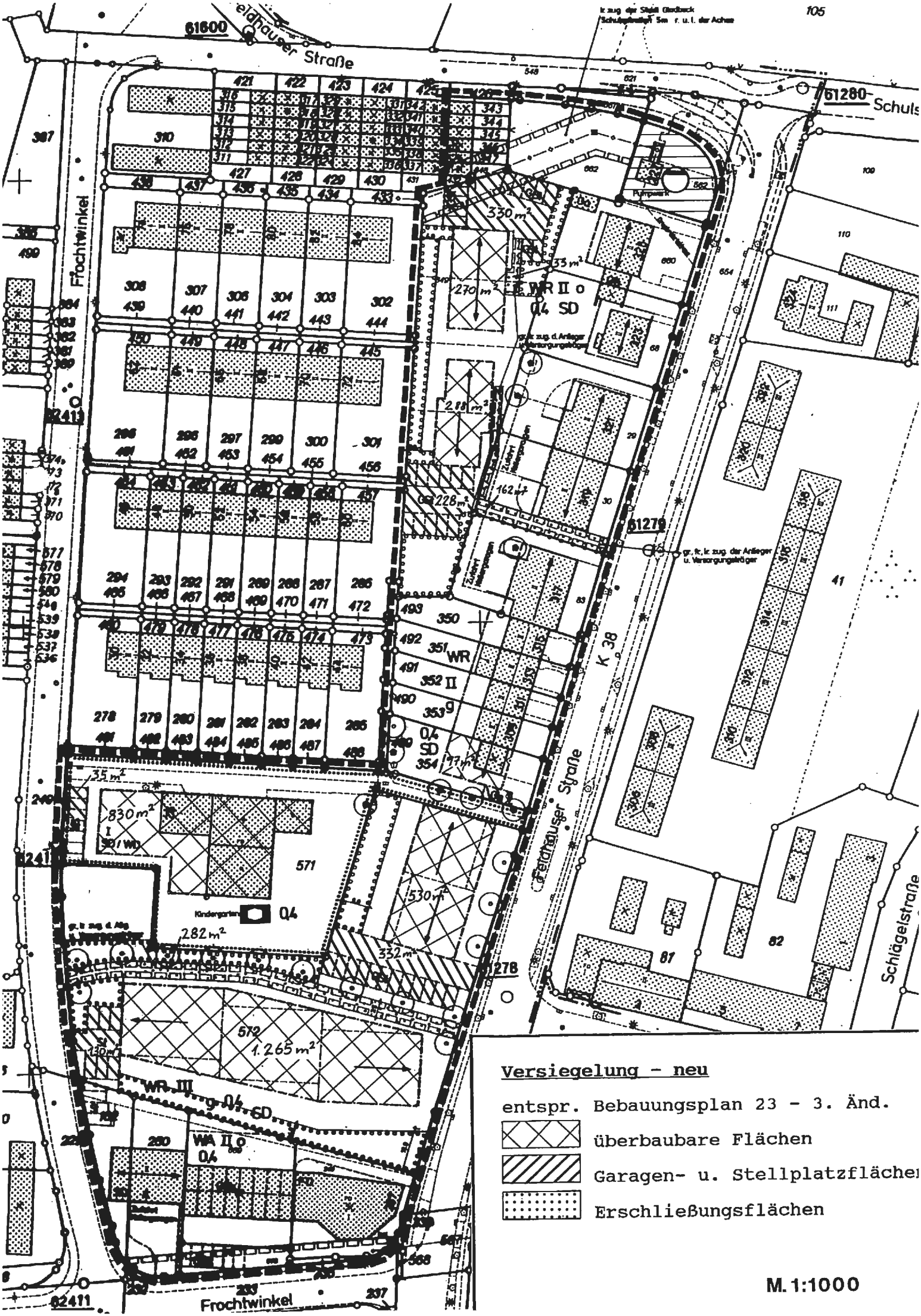
Versiegelung - alt

entspr. Bebauungsplan Nr. 23
rechtsverbindlich seit 1.8.1964

- überbaubare Fläche 2.980 m²
- Stellplatzfläche 420 m²
- Erschließungsfl. 530 m²
- Kinderspielplatz 1.830 m²

M.1:1000




61600
Feldhauser Straße
61280
Schuls
Frochtwinkel
62413
61279
Feldhauser Straße
K 38
Schlägelstraße
62411
Frochtwinkel
WR II o
0,4 SD
WR
WR III
WA II o
0,4
Kindergarten
0,4
330 m²
270 m²
228 m²
162 m²
35 m²
830 m²
571
530 m²
282 m²
332 m²
1.265 m²
Versiegelung - neu
entspr. Bebauungsplan 23 - 3. Änd.
überbaubare Flächen
Garagen- u. Stellplatzflächen
Erschließungsflächen
M. 1:1000