B E G R Ü N D U N G
vom 20.7.1994 zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34
der Stadt Gladbeck - Gebiet: Rentfort-Nord

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 und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Inanspruchnahme von Freiraum

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253 , zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466), 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 26. Juni 1984 (GV NW 1984, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1992 (GV NW 1992, S. 467), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV NW S. 124).

2. Lage des Planbereiches

Der Planbereich liegt im Stadtteil Rentfort. Er umfaßt das Stadtteilzentrum nördlich der Schwechater Straße (Flur 147, Flurstück 37) sowie die sich südlich anschließende, bisher unbebaute Fläche zwischen Schwechater Straße und Lohstraße / Hermann-Ehlers-Straße.

Die unbebaute Fläche südlich der Schwechater Straße wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Schwechater Straße,
- im Osten entlang den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 948 und 947 in der Flur 147;
- im Süden von der nördlichen Grenze der Lohstraße / Hermann-Ehlers-Straße;
- im Westen von den östlichen Grenzen der Flurstücke 187 und 603 in der Flur 147.

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

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk 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 Flächen nördlich der Schwechater Straße – Kerngebiet -, südlich der Schwechater Straße – Wohnbaufläche - vor.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Wohnbauflächen entsprechend den Ausweisungen des unwirksam gewordenen FNP festgesetzt.

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.

Gemäß § 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. 34 - 3. Änderung - rechtsverbindlich seit dem 24.09.1971, sieht im Teilbereich zwischen der Schwechater Straße und Lohstraße / Hermann-Ehlers-Straße die Errichtung von IV-geschossigen Mietwohnungsbauten mit Flachdächern vor. Die Erschließung erfolgt über private Wohnwege.

Eine in diesem Bereich als Trampelpfad vorhandene, aber im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 34 nicht gesicherte Wegeverbindung von der Lohstraße (sowie weiter zur Kirchhellener Straße und zum Ortsteil Rentfort) zum Geschäftszentrum soll als öffentliche Wegeverbindung planungsrechtlich gesichert werden. Für diese wichtige Fußwegeverbindung ist im Zusammenhang mit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen an der Schwechater Straße bereits ein gefahrloser Übergang zum Geschäftszentrum geschaffen worden (Straßenverengung, Aufpflasterung, Mittelinsel und Verlegung der Bushaltestelle).

Von der ursprünglichen Absicht, im südlichen Abschnitt der zur Verfügung stehenden Wohnbaufläche kleinstrukturierte Bebauung (Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser) zuzulassen, wird aufgrund der großen Nachfrage an Wohnungen nunmehr Abstand genommen und der gesamte Bereich für Geschoßwohnungsbau vorgesehen.

Für den Bereich des Geschäftszentrums sind keine Veränderungen der Planung vorgesehen. Hier ist nach wie vor die bestandsorientierte Überplanung unter Berücksichtigung der Probleme aus der Spielhallenansiedlung zu beachten. Der nach Eigentumswechsel des Geschäftszentrums beobachtete Leerstand großer Geschäftsflächen und damit Ansiedlungsdruck an Spielhallen besteht nicht mehr.

5. Erläuterung der Planung

5.1 Wohnbereich zwischen Schwechater Straße und Lohstraße / Hermann-Ehlers-Straße

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als “Reines Wohngebiet” festgesetzt. Die Grundflächenzahl bzw. Geschoßflächenzahl wird entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Bereich Schwechater Straße sind drei Wohnhäuser mit 24 Wohneinheiten in IV-geschossiger Bauweise mit Tiefgarage und ebenerdigen Besucherparkplätzen in Anpassung an die vorhandene IV-geschossige Wohnbebauung vorgesehen.

Nach Südwest anschließend sind insgesamt fünf Wohnhäuser mit 30 Wohneinheiten in III-geschossiger Bauweise vorgesehen. Die um ein Geschoß reduzierte Gebäudehöhe soll einen Übergang zur Altbebauung der Lohstraße schaffen.

Westlich der vorhandenen IV-geschossigen Wohnzeile Hermann-Ehlers-Straße 2 - 10 sind zwei Abschlußbaukörper in III-geschossiger Bauweise mit Garagen- und Stellplatzbereich geplant.

Die vorhandenen Baukörper Lohstraße 26/28 werden bestandsorientiert als Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise mit seitlich zugeordneten Garagen festgesetzt.

Das Wohngebiet wird im Norden von dem geplanten öffentlichen Fuß- / Radweg von der Lohstraße zur Schwechater Straße durchkreuzt. Zur Schaffung einer "grünen Verbindung" zum Geschäftszentrum wird der Bereich zwischen Weg und nördlich vorhandener Tiefgarage als 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' festgesetzt.

5.2 Bereich des Geschäftszentrums "Rentfort-Nord" nördlich der Schwechater Straße

Der Bereich des Geschäftszentrums wird, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 - 3. Änderung -, bestandsorientiert als Kerngebiet ausgewiesen. Grund- und Geschoßflächenzahlen werden entsprechend § 17 BauNVO mit 1.0 bzw. 3.0 angegeben. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird nach vorhandener Bebauung zwischen 1 und 15 Vollgeschossen angegeben. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß die in § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten sonstigen Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Die Tiefgaragenanlage sowie ebenerdige Stellplätze werden entsprechend des vorhandenen Ausbaus festgesetzt.

Östlich des Geschäftszentrums ist auf einer als 'private Grünfläche' - Kinderspielplatz für Geschäftszentrum - festgesetzten Fläche der gemäß § 9 Abs. 2 BauONW bereitzustellende Kinderspielplatz ausgewiesen. Die vorhandene Pflanzfläche nördlich des Geschäftszentrums (Abgrenzung zum benachbarten Schulgrundstück) wird in der vorhandenen Ausdehnung als 'nicht überbaubare Grundstücksfläche, die zu begrünen oder landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist', festgesetzt.

Zur Erhaltung des vorhandenen Nutzungsgefüges im Stadtteilzentrum Rentfort-Nord war insbesondere wegen der besonderen Häufung von Anträgen auf Errichtung von Spielhallen der Ausschluß von Vergnügungsstätten vorgesehen. Sogenannte "trading-down"-Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebotes), Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes wurden befürchtet. Aufgrund von Leerständen bei Wohnungen und Geschäften war eine negative Entwicklung des Bereiches anzunehmen.

Die Behandlung der Steuerung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten ist durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 neu geregelt worden. Hiernach ist die Ansiedlung vg. Anlagen allgemein nur noch in Kerngebieten und in Gewerbe- und in Mischgebieten, die überwiegend gewerblich geprägt sind, zulässig.

Wie aus der Rechtssprechung sowie zahlreichen Untersuchungen belegt, ist ein pauschaler Ausschluß von Spielhallen wegen eines damit verbundenen Abwägungsdefizites nicht ohne weiteres möglich. Ein derartiger Ausschluß würde ein generelles Verbot einer Nutzung darstellen, die der Verordnungsgeber ausdrücklich durch die allgemein zulässige Nutzung dem Kerngebiet zugewiesen hat.

Auf der Grundlage eines Entwicklungskonzeptes ist auch in Gladbeck eine abwägungsrichtige Steuerung von Spielhallen / Vergnügungsstätten beschlossen worden. Unter Zugrundelegung von städtebaulichen Gründen wurden für die Innenstadt Bereiche festgelegt, die gegenüber einer weiteren Ansiedlung von Spielhallen besonders empfindlich und schützenswert sind, bzw. solche, in denen Spielhallen nur ausnahmsweise zulässig sind. Das "Entwicklungskonzept Gladbeck-Mitte" wurde am 8.12.1989 vom Rat beschlossen.

Diese Art von Steuerung ist für größere Bereiche, wie z.B. die Innenstadt, anwendbar. Unterschiedliche zulässige Nutzungen in verschiedenen Zonen können zur Steuerung der Ansiedlung vg. Betriebe einer Verödung bzw. Häufung entgegenwirken. Die Übertragung dieses Instrumentes auf den kleinen Bereich des Stadtteilzentrums Rentfort-Nord ist jedoch problematisch, da eine Zonenbildung für Zulässigkeit, Unzulässigkeit bzw. Einschränkung aufgrund der Größe des Zentrums nicht möglich ist.

Darüber hinaus ist eine Verödung und negative Entwicklung aufgrund von Leerständen nicht mehr gegeben. Der zum Zeitpunkt der Aufstellung 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 in 1986 beobachtete Leerstand bei Wohnungen und Geschäften besteht nicht mehr. Aufgrund der veränderten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist eine vollständige Belegung der Wohnungen gegeben. Im Geschäftsbereich ist nur ein Ladenlokal unvermietet, der ortsteilversorgende Einzelhandelsbetrieb ist zwischenzeitlich sogar vergrößert worden.

Im Jahre 1992 wurde eine Spielhalle genehmigt und in Betrieb genommen. Weitere Anträge auf Errichtung von Vergnügungsstätten sind seitdem nicht gestellt worden.

Es ist davon auszugehen, daß eine Vergnügungsstättenproblematik für Stadtteilzentrum Rentfort-Nord nicht mehr besteht. Die Einhaltung der Stellplatzverpflichtung gemäß BauO NW (1 Stellplatz je 20 qm Spielhallenfläche) sowie Novellierung des Gewerberechtes (SpielVO) mit der Konsequenz, daß je volle 15 qm Spielhalle nur noch ein Geld- oder Warenspielgerät bei einer Höchstzahl von 10 Geräten aufgestellt werden darf, haben unterstützend zum Abbau der Spielhallenanträge beigetragen.

Der Ausschluß von Spielhallen / Vergnügungsstätten erfolgt nicht mehr.

Gestaltungsfestsetzungen:

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 BauO NW, welche gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen warden.

Allgemeines:

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, für den Neubereich zwischen Schwechater Straße und Loh- / Hermann-Ehlers-Straße eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen. Auf eine zu enge Reglementierung bei der äußeren Gestaltung wird zur besseren Entwicklung von gestalterischen Elementen verzichtet. Durch die Begrenzung des Baugebietes durch das Geschäftszentrum, Geschoßwohnungsbau an der Schwechater und Hermann-Ehlers-Straße sowie Ein-, bzw. Zweifamilienhausbebauung an der Lohstraße ist eine Mischung von Gestaltungselementen (Verschieferung, Verklinkerung, Putz) vorgegeben. Die Festsetzungen der Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen.

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich lediglich auf den zusammenhängenden Neubereich südlich der Schwechater Straße. Der Bereich ist im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Als Dachform ist das Flachdach festgesetzt.

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 0,75 m über Geländeoberfläche liegen.

Die Oberkanten der Tiefgaragenanlagen dürfen nicht höher als 1,0 m über Geländeoberfläche liegen.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

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 einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3. Nicht überbaubaure Grundstücksflächen

3.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3m / 2,5 m / 1,5 m) 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.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Ausnahme:

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 etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

Zu den Festsetzungen im einzelnen:

zu 1.1
Für die gestalterische Einheitlichkeit des Baugebietes ist die Dachgestaltung von wesentlicher Bedeutung. Die an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Geschoßwohnungsbauten sind sämtlich mit Flachdächern errichtet worden. Aus diesem Grund wird zur harmonischen Einfügung des Neubaubereiches das Flachdach festgesetzt.

ZU 1.2
In der großzügig ausgelegten Siedlungsstruktur ist eine zu enge Reglementierung der Gestaltungsmerkmale nicht vorgesehen. Lediglich die einheitliche Gestaltung zusammenhängender Gebäudeblöcke ist vorgesehen.

zu 1.3
Das räumliche Straßenbild wird durch die höhenmäßige Entwicklung der Baukörper mitbestimmt. Um hier ein Mindestmaß an Einheitlichkeit zu gewährleisten, werden für die Sockelhöhe Höchstmaße festgesetzt. Die Anordnung hoher Sockel ist städtebaulich ungünstig.

zu 2.:
Für die Garagen wird, im Sinne einer übergeordneten Einheitlichkeit, eine Ausbildung in Anlehnung an das Hauptgebäude in ihrer 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
Die optische Einbeziehung des Vorgartens in den Straßenraum wird am besten gewährleistet, wenn einheitlich auf Einfriedungen verzichtet wird. Andererseites ist das Anliegen der privaten Bauherren, durch Einfriedungen das unerwünschte Betreten der Vorgärten zu erschweren, zu berücksichtigen. Daher wird nicht der an sich wünschenswerte Verzicht auf jegliche Einzäunung festgesetzt, sondern lediglich die Höhe der Einfriedungen der Vorgartenbereiche auf maximal 100 cm begrenzt.

Für Wohngärten werden im Hinblick auf den gewünschten Sichtschutz höhere Einfriedungen in natürlicher Gestaltung zugelassen.

6.0 Erschließung

Die Erschließung des Geschäftszentrums erfolgt über die ausgebaute Schwechater Straße. Der drei- und viergeschossige Neubaubereich südlich der Schwechater Straße wird von dem öffentlichen Fuß- und Radweg bzw. über private Fußwege erschlossen. Die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind jeweils von den vorhandenen, öffentlichen Straßen erreichbar, so daß die innere Erschließung der Wohngebäude ohne Benutzung durch Kraftfahrzeuge auskommen kann.

Von der Lohstraße zum Geschäftszentrum ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg in seiner durchschnittlichen Breite von 3,5 m als wichtige Verbindung zum Ortsbereich Alt-Rentfort geplant. Der Eingangsbereich an der Lohstraße ist aus Gründen der Erreichbarkeit der Wohngebäude für die Feuerwehr in größerer Ausbaubreite vorgesehen.

7.0 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Straßen (Schwechater-, Loh-, Hermann-Ehlers-Straße) vorhanden. Der Neubaubereich ist durch Erweiterung dieser Systeme zu sichern. Die Leitungsführung kann über öffentliche Wege bzw. über Wege, die durch Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern gesichert werden, erfolgen. Standorte für die Abfallentsorgung sind gebäudeblockweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

8.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt über dem stillgelegten Grubenfeld Scholven. Anfragen über bergbauliche Verhältnisse sind an die VEBA AG, Virchowstraße 99, 45830 Gelsenkirchen, zu richten.

9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

10.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11.0 Altlasten

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

12. Kosten

Öffentliche Aufwendungen entstehen durch den Grunderwerb und Ausbau des öffentlichen Fuß- und Radweges von der Lohstraße zur Schwechater Straße. Sie werden wie folgt geschätzt:

Grunderwerb	53.000,-- DM
Ausbaukosten	110.000,-- DM
Beleuchtung	10.000,-- DM
Kanal	46.000,-- DM

13. Eingriffsbewertung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Inanspruchnahme von Freiraum

Eine Bestandaufnahme auf der Grundlage der Kartierung der Biotoptypen und Nutzungen aus dem Gutachten Modellprojekt Gladbeck, Folgen des Steinkohlebergbaus für Stadtentwicklung und Stadtökologie des Architektenbüros Heimer und Herbstreit wurde durch das Grünflächenamt der Stadt Gladbeck vorgenommen (siehe Anlage 1 dieser Begründung). Hierbei wurde der Bereich südlich der Schwechater Straße überwiegend als schutzwürdiges Biotop kartiert.

Hinsichtlich der Bewertung des Eingriffs ist zu berücksichtigen, daß die Flächen des Bebauungsplanes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 - 3. Änderung - als Kerngebiet bzw. Wohnbaugebiet festgesetzt sind, d.h., die vorhandenen Baurechte bleiben bestehen.

Beide Pläne setzen bestandsorientierten Geschoßwohnungsbau in Flachdachbauweise mit zugehörigen Tiefgaragen fest.

Für den Neubaubereich südlich der Schwechater Straße wurde eine Gegenüberstellung versiegelter Flächen nach vorhandenem und neuem Recht vorgenommen. Die Berechnung ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Sie ergibt eine fast identische Versiegelungsfläche (Ca. 5.000 qm). Die ca. 160 qm größere Versiegelung nach neuem Plan ergibt sich u.a. aus der Einhaltung ordnungsrechtlicher Vorschriften, z.B. größere Wegebreite für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge.

Bei Berücksichtigung bestehender Baurechte werden durch die neuen Festsetzungen Belange für Natur und Landschaft nicht verschlechtert.

Unabhängig davon, werden eine Vielzahl von Minimierungsmaßnahmen (siehe Anlage 1 der Begründung) als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Anordnung von Pflanzflächen mit Pflanzgeboten, Dachbegrünungen für Flachdächer (Wohngebäude und Tiefgaragen) sowie Anpflanzungen von Straßenbäumen, ist von einer insgesamt verbesserten Gesamtsituation für den Neubaubereich auszugehen.

Gladbeck, den 20.7.1994

Weiß

Anlage 1

Eingriffsbewertung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Freiraum im Bebauungsplan Nr. 34 - 14. Änderung - Gebiet: Rentfort-Nord

1. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes 34, 4. Änderung (Rentfort- Nord).
Grundlage hierfür war die Kartierung der “Biotoptypen und Nutzungen” aus dem Gutachten “Modellprojekt Gladbeck, Folgen des Steinkohlenbergbaus für Stadtentwicklung und Stadtökologie” des Architektenbüros Heimer und Herbstreit. In diesem Zusammenhang wurden die Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen erfaßt (siehe Tabelle 1).

Der Bereich südlich der Schwechater Straße wurde im H + H Gutachten, ausgenommen des Biotoptyps HJO, als schutztwürdiges Biotop kartiert. In dem o.g. Gutachten heißt es: “Die Brache liegt in einem neuen Wohnbaugebiet. Sie ist sehr artenreich, wobei neben zahlreichen Gräsern eine ausgesprochen reichhaltige Blütenpflanzengemeinschaft vorhanden ist. Kleine Bereiche beginnen mit Salweiden zu verbuschen.
Entsprechend des Blütenreichtums wird die Brache von zahlreichen Insekten aufgesucht. Mäßige Beeinträchtigungen entstehen durch Kinderspiel.”
Die Brache ist von lokaler Bedeutung und wird als wertvolle Grünfläche gewertet. Desweiteren weist sie eine hohe Artenvielfalt auf und wird als wertvoll für Schmetterlinge angesehen.

Biotoptypen:

Biotop	Kurzbeschreibung	Flächengröße
BB	Gebüsch	1.250 m²
BF 1	Baumreihe	560 m²
HJO	Gärten	839 m²
HM3	Strukturarme Grünanlage	1.008 m²
HM4	Rasenplatz	1.975 m²
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	5.175 m²
HW2 tl	Brachfläche der Wohnbebauung, blütenpflanzenreich	6.085 m²
HW2 tt	Brachfläche der Wohnbebauung, verbuschend	2.405 m²

Tabelle 1 (siehe auch Plan Nr. 1)

2. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes können gewertet werden:

a.) Pflanzflächen (Flächen mit Pflanzgeboten)
b.) Flächen zur Dachbegrünung
c.) Anpflanzung von Bäumen

(siehe auch Plan Nr. 2)

zu a.):

Die Pflanzflächen sind differenziert, teilweise transparent mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern,zu bepflanzen.
Je 100 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von 20 cm zu pflanzen.
Sträucher sind in Mindesthöhen von 80 cm zu pflanzen.

Zu verwendende Baum- und Straucharten:

Bäume:	Quercus robur	Stieleiche
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus silvatica	Buche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Fraxinus exelsior	gemeine Esche
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Sorbus aucuparia	gemeine Eberesche

Sträucher:	Corylus avellana	-	Hasel
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Sambucus nigra	-	Holunder
	Viburnum opulus	-	Schneeball
	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
	Prunus spinose	-	Schlehe
	Cornus mas	-	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel

zu b.):

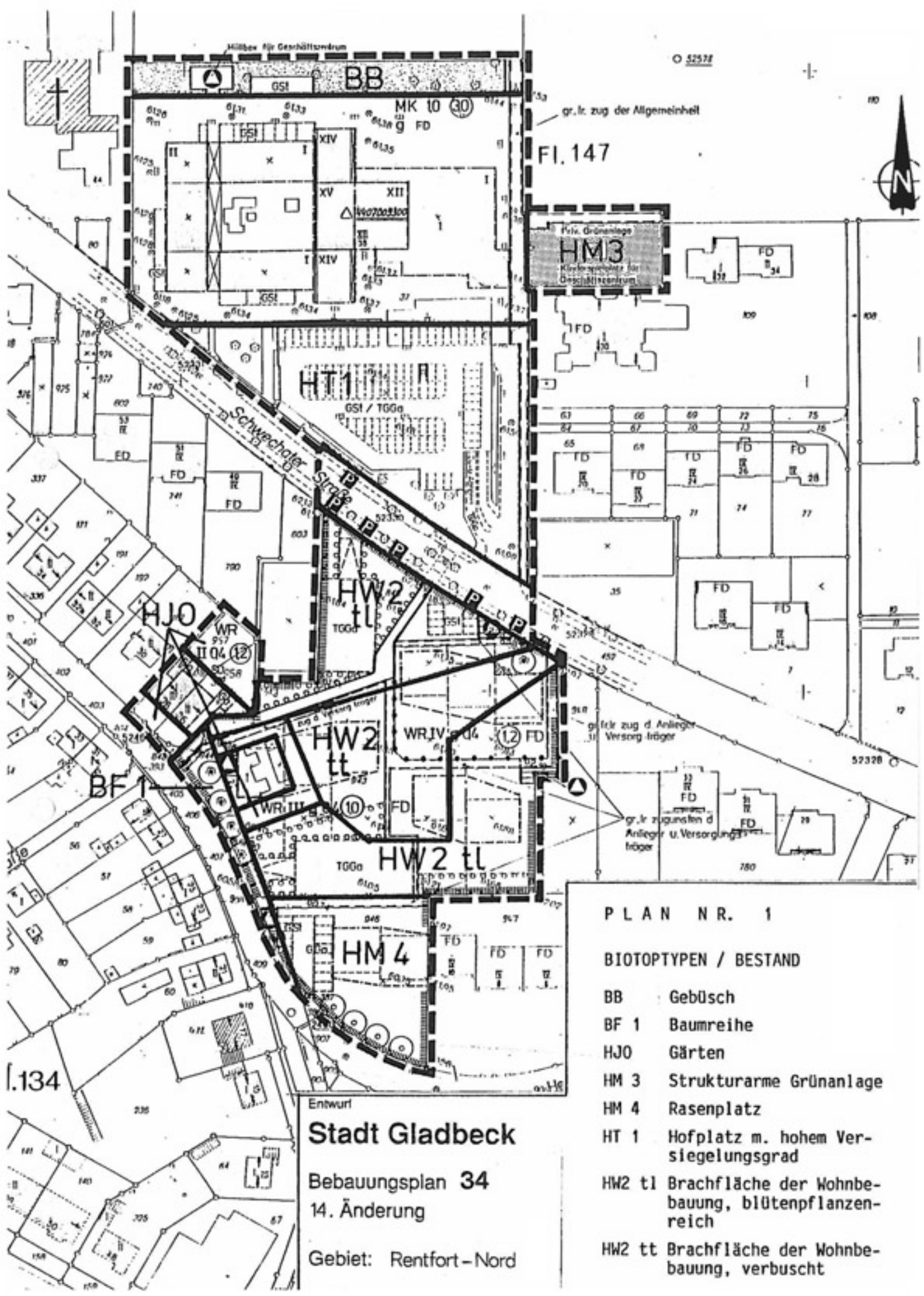
Eine Dachbegrünung soll auf sämtlichen Flachdächern vorgesehen werden. Hierbei sind die Flachdächer der Tiefgaragen mit einer intensiven Dachbegrünung (d.h. auch mit einer Strauchpflanzung) und alle übrigen Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Die Dachbegrünung soll nach Möglichkeit heimische Arten berücksichtigen.

zu c.):

Entlang der Lohstraße sollen weitere Straßenbäume gepflanzt werden. Als Baumart kommt hier der Spitzahorn in Frage.

Lewen
- Lewen -

Gesehen:
- Graf -



Entwurf

Stadt Gladbeck

Bebauungsplan **34**

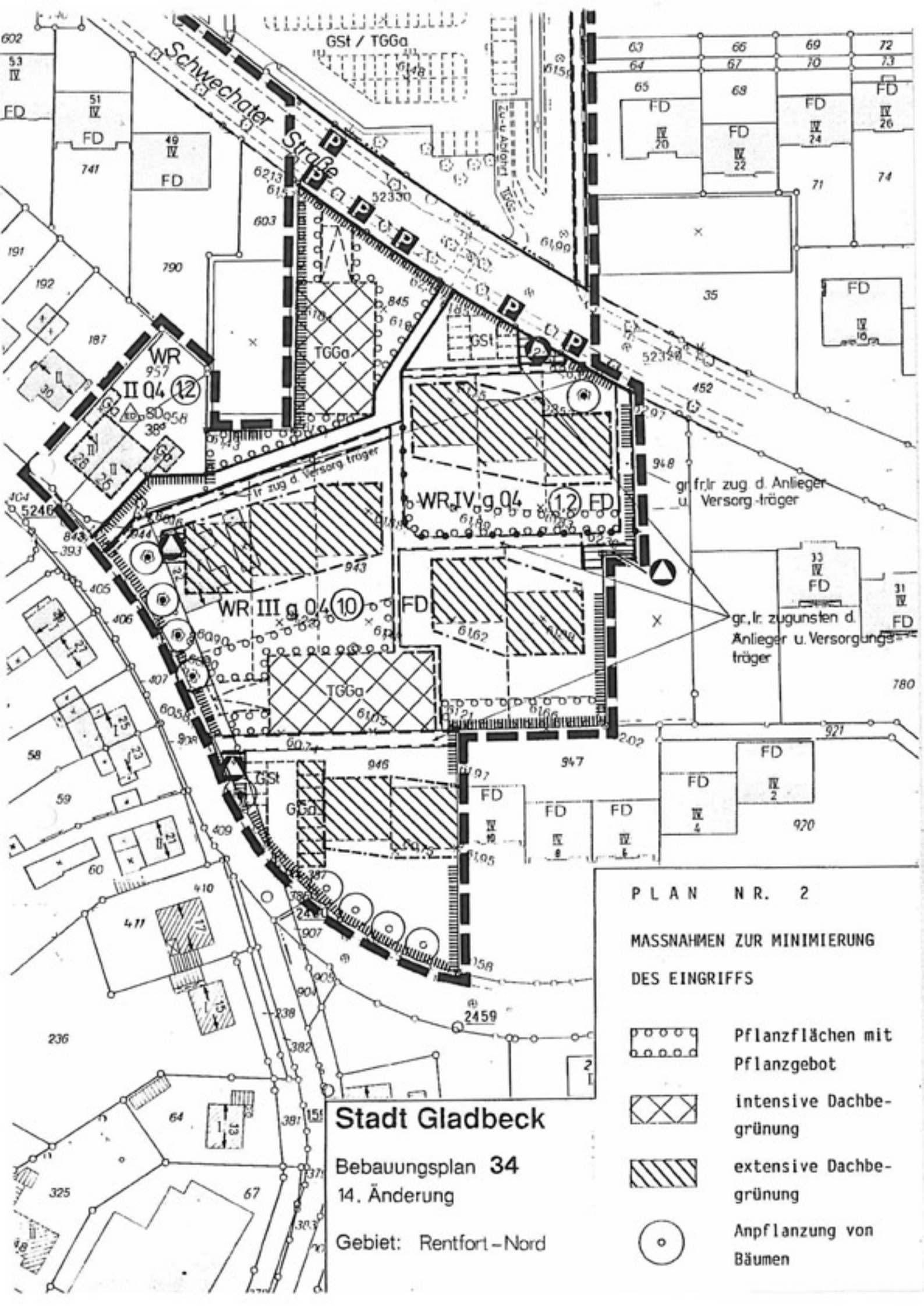
14. Änderung

Gebiet: Rentfort – Nord

PLAN NR. 1

BIOTOPTYPEN / BESTAND

BB	Gebüsch
BF 1	Baumreihe
HJO	Gärten
HM 3	Strukturarme Grünanlage
HM 4	Rasenplatz
HT 1	Hofplatz m. hohem Versiegelungsgrad
HW2 tl	Brachfläche der Wohnbebauung, blütenpflanzenreich
HW2 tt	Brachfläche der Wohnbebauung, verbuscht


Schwechater Straße
GSt / TGGa
WR II 04 (12)
WR III g 04 (10) FD
WR IV g 04 (12) FD
TGGa
GSt
gr. fr. Ir zug d. Anlieger u. Versorg.-träger
gr., Ir. zugunsten d. Anlieger u. Versorgungsträger
PLAN NR. 2
MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DES EINGRIFFS
Pflanzflächen mit Pflanzgebot
intensive Dachbegrünung
extensive Dachbegrünung
Anpflanzung von Bäumen
Stadt Gladbeck
Bebauungsplan 34
14. Änderung
Gebiet: Rentfort-Nord

Anlage 2

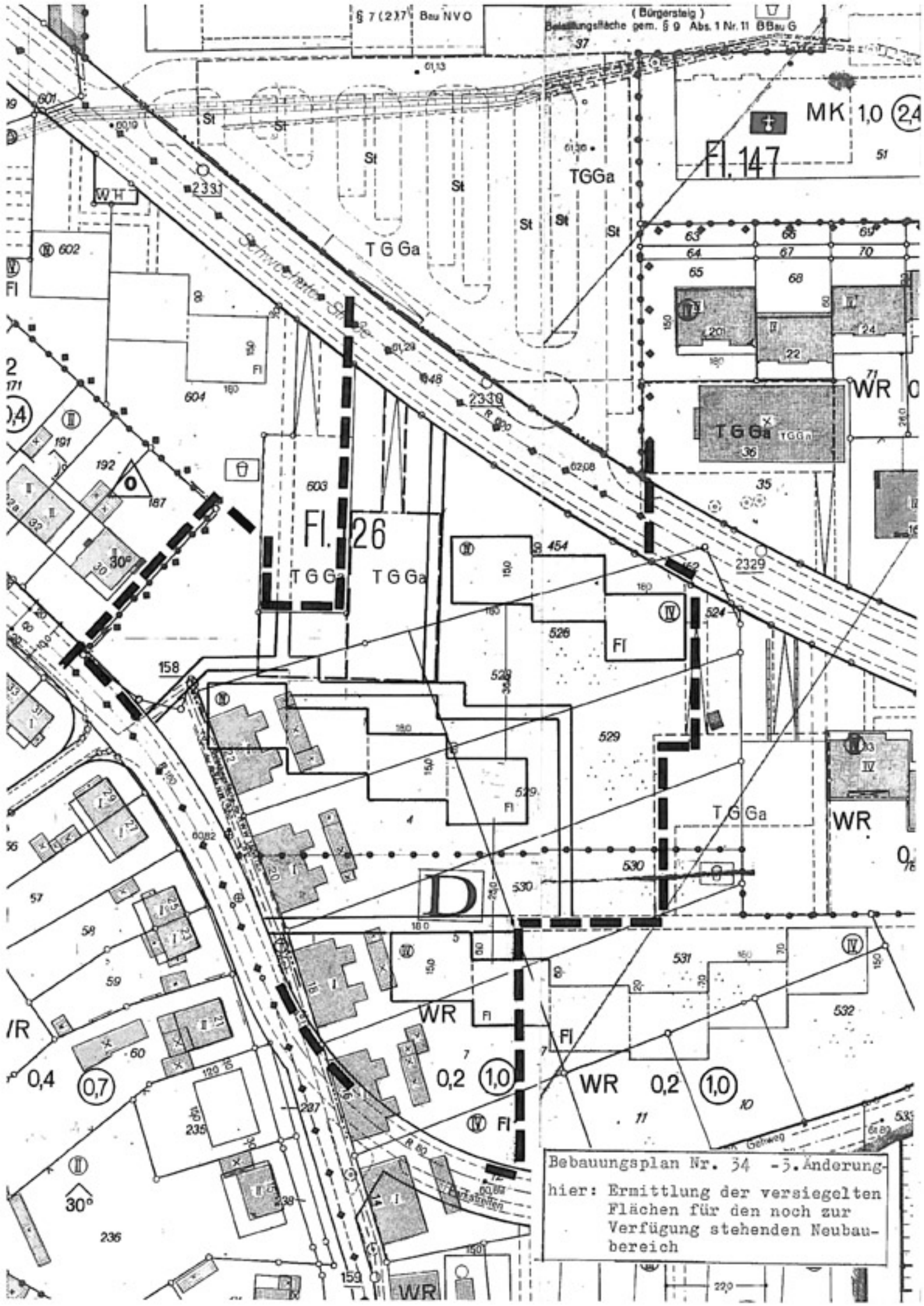
Gegenüberstellung versiegelter Flächen

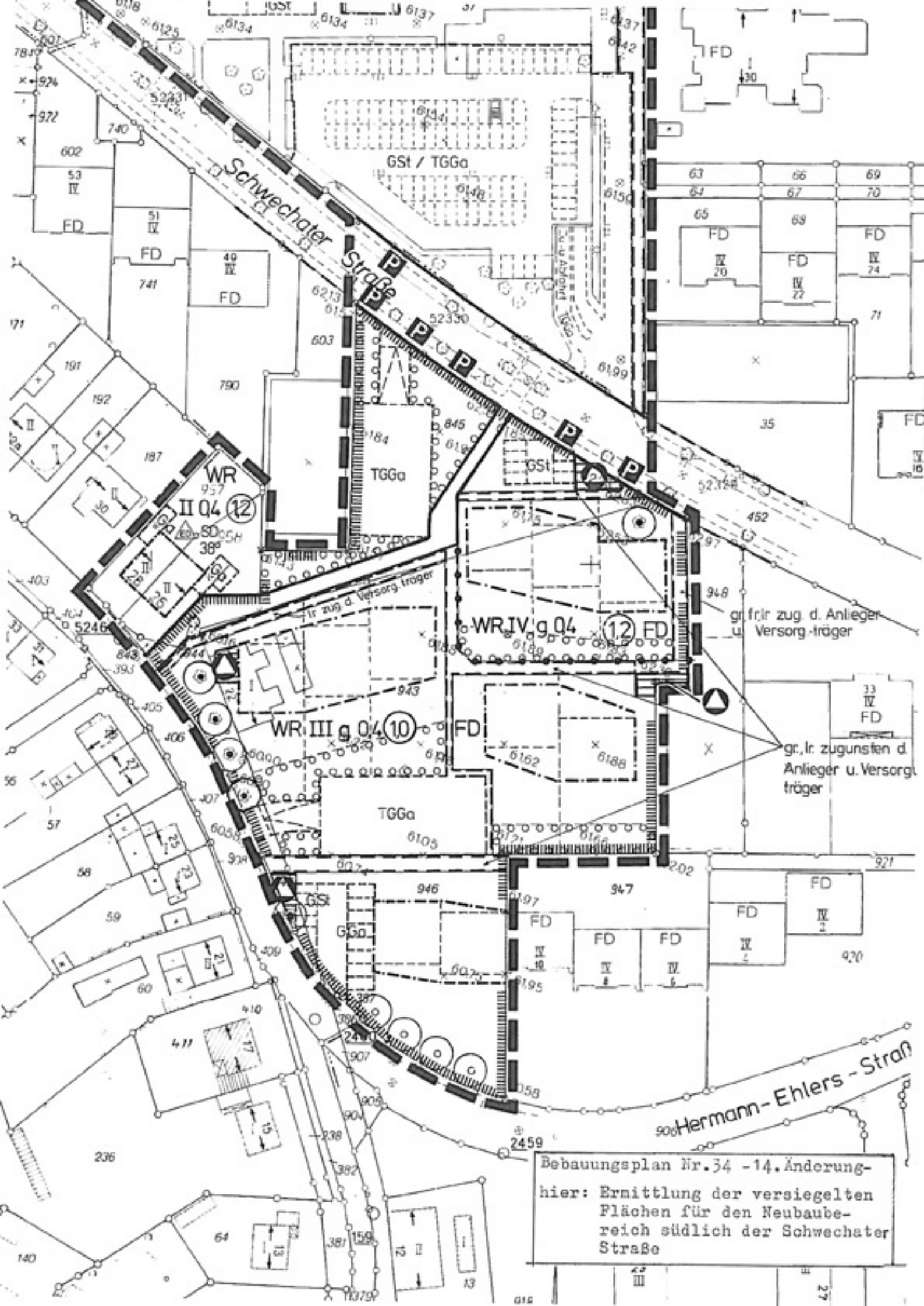
	Beb.plan 34 - 3. Änd. -	Beb.plan 34 - 14. Änd. -
Gebäudeflächen bei durchschnittl. Bautiefe von 14 m	2156	2156
Haupterschließungswege	910	960
Tiefgaragen einschl. Zufahrt	1190	1430
Garagen/Stellplätze	----	520
Fehlbedarf f. ca. 30 Stellplätze (siehe Hinweis)	650	
	4906 qm	5066 qm

Hinweis:
Der Bebauungsplan 34 - 3. Änderung - sieht im Planbereich Geschoßwohnungsbau mit ca. 72 WE vor. Der geplante Stellplatznachweis in Tiefgaragen deckt lediglich 42 Stellplätze. Der fehlende Bedarf müßte an anderer Stelle nachgewiesen werden. Der Flächenbedarf für 30 Stellplätze einschl. Zufahrt wird mit ca. 650 qm ermittelt.

Fazit:

Die versiegelten Flächen im Vergleich beider Bebauungspläne sind annähernd gleich. Der etwas erhöhte Wegebedarf ergibt sich u.a. aus bauordnungsrechtlichen Vorschriften, z.B. größere Wegebreite für Rettungs- bzw. Entsorgungsfahrzeuge.


§ 7 (2) 1 BauNVO
(Bürgersteig)
Belastungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
MK 1,0 (2,4)
Fl. 147
TGGa
St
T G Ga
Schwarzbacher Straße
WR
T G Ga TGGa
Fl. 26
T G Ga
T G Ga
WR
D
WR
WR 0,2 (1,0)
WR 0,2 (1,0)
WR
Bebauungsplan Nr. 34 - 5. Änderung -
hier: Ermittlung der versiegelten Flächen für den noch zur Verfügung stehenden Neubaubereich


Schwechater Straße
GSt / TGGa
TGGa
GSt
WR II 0,4 (12) SD 38°
WR III g 0,4 (10) FD
WR IV g 0,4 (12) FD
gr. fr. lr zug. d. Anlieger u. Versorg.-träger
gr., lr. zugunsten d. Anlieger u. Versorgt träger
Hermann-Ehlers-Straß
Bebauungsplan Nr. 34 -14. Änderung-
hier: Ermittlung der versiegelten Flächen für den Neubaubereich südlich der Schwechater Straße