

**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**

**BEGRÜNDUNG
vom 14.05.1998 zum
Bebauungsplan Nr. 34
- 22. Änderung -
Gebiet: Rentfort-Nord
(Bereich östl. Enfieldstr.)**

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

11.0 Strukturdaten/Neubaubereich

12.0 Finanzierung/Kosten

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

14.0 Ausgleichsflächenreserven

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. BGBl. I. Nr. 5 vom 27.01.1998, S. 137), 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 1995, 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. März 1996 (GV NW S. 133).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Rentfort-Nord im Bereich der östlichen Enfieldstraße. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 943, 995, 996, 997, 990 und 994 in der Flur 142.
- im Osten von den östlichen Grenzen der vorhandenen Wohnbaugrundstücke der Fußstraße sowie Gonheide.
- im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstückes 305 in Verlängerung nach Westen.
- im Westen von den östlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke der Marcq-en-Baroeul-Straße.

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

3.0 Vorbereitende Baufeitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche für ökologisches Bauen, Fläche für die Landwirtschaft sowie Wald dargestellt.

Für den FNP-Entwurf wurde am 18.9.1997 vom Rat der Stadt Gladbeck der Feststellungsbeschuß gefaßt. Die Genehmigung wurde am 16.02.1998 durch die Bezirksregierung erteilt. Der FNP wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 06.05.1998 wirksam.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP mit den dargestellten Zielen entwickelt. Geringfügige Abweichungen ergeben sich im Kreuzungsbereich der neuen Erschließungsstraße mit der Enfieldstraße. Hier wurde landschaftsverträglich eine geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung bis an die ausgebaute Enfieldstraße vorgenommen. Des weiteren wird das gemeindeeigene Grundstück, Flur 142, Flurstück 142 (südlich der Fuß- und Radwegeverbindung als Verlängerung der Enfieldstraße Richtung Osten) als Walderweiterung festgesetzt. Die Erweiterung der südlich schon vorhandenen Waldfläche soll eine klare Abgrenzung an der vorhandenen Wegeverbindung erhalten. Des weiteren ist diese Fläche als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Kompensationsfläche für Inanspruchnahme von Bauflächen anzurechnen.

Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes sind durch diese geringen Abweichungen nicht berührt.

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

In dem seit 24.09.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 - 3. Änderung - ist entlang der Marcq-en-Baroeul-Straße / Enfieldstraße ein 'Reines Wohngebiet' ausgewiesen. Hier sind vor ca. 25 Jahren freistehende Wohngebäude auf großzügig zugeschnittenen Grundstücken errichtet worden.

In einer Entfernung von ca. 80 m östlich dieser Wohnbebauung befand sich der Brütebetrieb Oesterdiekhoff. Die Nähe dieses gewerblichen Betriebes führte in der Vergangenheit zu einer erheblichen Geruchsbelästigung der Nachbarschaft. Technische Möglichkeiten zur Minderung der Belästigung waren ausgeschöpft.

Eine langfristige Bestandssicherung des Betriebes am bestehenden Standort war aus gewerberechtlichen Gründen nicht möglich.

Auf den ehemaligen Betriebsflächen Oesterdiekhoff sowie auf den nördlich angrenzenden Flächen eines nicht mehr genutzten Gärtnereibetriebes einschließlich der für die Tierhaltung verpachteten Freiflächen soll eine verträgliche Wohnnutzung innerhalb des städtischen Grünzuges zwischen den Ortsteilen Rentfort und Schultendorf vorgesehen werden. Dieses südlich der Enfieldstraße geplante Wohngebiet soll durch Flächen nördlich der Enfieldstraße im Bereich des ehemaligen Wohnhauses Enfieldstraße 50 ergänzt werden.

Die Planung geht von einer Verbindung der Neubaubereiche nördlich und südlich der Enfieldstraße aus. Städtebaulich läßt sich dadurch an dieser Stelle ein eindeutiger Abschluß des Siedlungsraumes zum westlich angrenzenden Landschaftsfreiraum schaffen, ein Zusammenwachsen der Siedlungsteile ist ablesbar. Jedoch sollte im Eingangsbereich zu den Baugebieten als Auftakt ein besonderer Gestaltungsraum herausgearbeitet werden. Dieser soll durch eine symmetrische Anordnung von Einzelbaukörpern erfolgen. Die Wahl der Sonderform - geplant sind zweigeschossige Gebäude mit Zeltdächern - ermöglicht die Schaffung einer besonderen Platzsituation und die Ausbildung eines Abschlusses der Wohnbebauung an dieser Stelle.

Die Grünverbindung westlich der neuen Baubereiche wird planungsrechtlich gesichert, die ökologische Vernetzung der Grünbereiche beiderseits der Enfieldstraße soll erhalten bleiben. Die aus Richtung Norden aus dem Zweckeler Wald heraustretenden Spaziergänger der neu angelegten Wegefläche sollen nicht auf eine geschlossene Gebäudefront, sondern auf einen Grünbereich treffen. Diese Grünachse soll in Fortsetzung Richtung Süden die Baugebiete auflockernd trennen. Innerhalb dieser Grünzone sind Flächen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme der neuen Bauflächen vorgesehen. In Verlängerung der von der Enfieldstraße nach Süden verlaufenden neuen Erschließungsstraße soll innerhalb eines Grünbereiches eine Anbindung an das vorhandene Wegenetz im Landschaftsschutzgebiet geschaffen werden.

5.0 Bebauungsplaninhalte

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als 'Reines Wohngebiet' mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die vorhandenen Gebäude Enfieldstraße 87, 89 und 93 sind durch Baugrenzen bestandsorientiert gesichert worden.

Wie bereits unter Punkt 4.0 dieser Begründung beschrieben, ist im Kreuzungsbereich der Enfieldstraße mit den nach Norden und Süden abzweigenden öffentlichen Erschließungen ein besonderer Gestaltungsraum in Form einer kleinen Platzsituation durch Anordnung von symmetrisch angeordneten zweigeschossigen Gebäuden mit Zeltdächern vorgesehen. Städtebaulich soll hier ein eindeutiger Abschluß des westlich angrenzenden Landschaftsfreiraumes geschaffen werden. Die hier geplante Gebäudesonderform wird als Einzelbaukörper mit zwei Vollgeschossen und einem Zeltdach mit einer Dachneigung von 30° ohne Drempel festgesetzt.

Nördlich dieser Bebauung werden durch eine kurze Erschließung mit Wendepplatz drei weitere Grundstücke mit Orientierung um den Wendebereich traufständig als zweigeschossige Baukörper für Einzel- und Doppelhausbebauung geplant. Die mit Sattel- oder Walmdach zu errichtenden Gebäude werden durch Festsetzung der Traufhöhe auf 3,50 m als eingeschossige Baukörper mit Möglichkeit eines Dachgeschosses als Vollgeschoß festgesetzt.

Südlich der Enfieldstraße wird die Wohnbebauung mit Ausnahme der Zeltdachgebäude sowie einer Fläche mit Flachdachgebäuden im Blockinnenbereich ebenfalls als zweigeschossige Bebauung mit Sattel- oder Walmdächern als Einzel- bzw. Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Traufhöhe wird hier ebenfalls auf 3,50 m beschränkt, das zweite Vollgeschoß soll hier im Dachgeschoß ermöglicht werden. Die Garagen sind den Gebäuden in den seitlichen Abstandsflächen direkt zugeordnet.

Westlich der nach Süden verlaufenden neuen Erschließungsstraße ist eine Baufläche für eine weitere Sonderform festgesetzt worden. Hier sollen zweigeschossige Flachdachbaukörper für Eigentums- bzw. Mietwohnungsbau in offener Bauweise entstehen. Die Ausbildung von Pult- oder Tonnendächern wird ebenfalls zugelassen. Der ruhende Verkehr wird für diese Anlage in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Gestaltungsfestsetzungen

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

Allgemeines

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, für den Wohnbaubereich eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen. Eine Mischung von Gestaltungselementen (Verschieferung, Verklinkerung, Putz) ist vorgesehen, die Festsetzungen der Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen.

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich auf den Neubaubereich des Bebauungsplanes Nr. 34 - 22.Änderung -.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Die Gebäude können entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan mit Flach-, Pult-, Tonnen-, Zeltdächern sowie Sattel- bzw. Walmdächern versehen werden.

Die Dachneigung ist bei den Zeltdächern mit 30°, bei den Sattel- und Walmdächern mit einem Spielraum von 40 - 45° festgesetzt.

Dachüberstände sind bei den Zeltdachgebäuden nicht zulässig. Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachüberstände bis maximal 0,75 m zulässig.

Die Firstrichtungen sind innerhalb der Baublöcke im Plan eingetragen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei Sattel- und Walmdächern bis zu 60 % der Trauflänge zulässig.

Für jede zusammenhängende Gebäudeeinheit muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jede zusammenhängende Gebäudeeinheit 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 bei den Gebäuden mit Sattel- bzw. Walmdächern nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die maximale Traufhöhe darf folgende Maße über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten:

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| a) Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdach | 3,50m |
| b) Gebäude mit Zeltdächern | 5,75m |

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, 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 abzapflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

Die Stellplätze sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen, etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 150 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune oder Stahlmattenzäune bis 150 cm Höhe zulässig, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

6.0 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen. Der nördlich der Enfieldstraße geplante Wohnbereich wird durch eine kurze Erschließung mit Wendebereich erschlossen. Die Bebauung umschließt diesen Erschließungsstich.

Die südlich der Enfieldstraße gelegenen Wohnbereiche werden durch eine neu auszubauende Erschließungsstraße erschlossen. Die als Mischverkehrsfläche auszubauende Straße mündet in die parallel schon vorhandene Erschließung der heutigen Grundstücke Enfieldstraße 91 bzw. 93. In südöstlicher Verlängerung der neuen Erschließungsstraße wird entlang des anzulegenden Regenrückhaltebeckens für die Niederschlagsentwässerung des Gebietes ein Fuß- und Radweg mit Anbindung an das vorhandene Wegenetz im Landschaftsschutzgebiet angelegt.

Nördlich der Enfieldstraße ist der bereits ausgebaute Rad- und Fußweg zum Zweckeler Wald als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Ebenso ist in Verlängerung der Enfieldstraße nach Osten der Fuß- und Radweg zum Ortsteil Schultendorf als öffentliche Wegefläche gesichert.

7.0 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Enfieldstraße vorhanden.

Die neu geplanten Straßen bzw. Wege sind an diese Systeme anzuschließen, darüber hinaus ist die VEBA Kraftwerke Ruhr AG vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung daran interessiert, die geplante Bebauung mit Nutzwärme auf der Basis dezentraler Kesselanlagen bzw. zentral versorgter Inselnetze zu versorgen.

Das Gesamtgebiet Rentfort-Nord wird über eine Mischwasserkanalisation entsorgt. Seit dem 1.1.1996 ist jedoch die Entwässerung von neu zu erschließenden Baugebieten neu geregelt. Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist dort anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Auf Grundlage des vorliegenden generellen Bodengutachtens des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg (30.07.1998) wurden vom Ingenieurbüro Dr. Dahlem, Bonsiepen 7 in 45136 Essen, umfangreiche Untersuchungen und Überlegungen mit dem Ziel der vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers durchgeführt.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen konnte festgehalten werden, daß aufgrund des damaligen Kenntnisstandes eine dezentrale Versickerung in gewissen Teilen möglich ist. Allerdings befand man sich aufgrund der örtlichen Verhältnisse am äußersten Rand der Grenzen, innerhalb derer gemäß ATV-Arbeitsblatt 138 eine Versickerung problemlos durchgeführt werden kann. Sowohl die Grundwasserverhältnisse als auch die Bodendurchlässigkeit bewegten sich eher zur ungünstigeren Seite. Um eine ausreichende Planungssicherheit zu erhalten, wurde daher das Büro Ahlenberg um die Erarbeitung eines detaillierten Bodengutachtens gebeten, dessen Vorabzug dem IG Dr. Dahlem mit Schreiben vom 19.02.1998 vorlag. Bzgl. einer möglichen Versickerung wurde dort festgehalten, daß eine Versickerung nur bedingt und mit erheblichen Verzögerungen (lange Entleerungszeiten) möglich ist. Die nachgewiesenen Kf-Werte des Bodens liegen laut Gutachten sogar noch unter denen des ersten Gutachtens und betragen teilweise 10^{-7} m/s. Die Abwassertechnische Vereinigung schließt bei einem Kf-Wert und 10^{-6} eine Versickerung aus. Von der Realisierung von Versickerungsanlagen wurde daher abgesehen.

Um dennoch den Forderungen des § 51 a, LWG, gerecht zu werden, sieht die Planung vor, das Niederschlagswasser in einer Regenwasserkanalisation zu sammeln und über ein Regenrückhaltebecken in einen ortsnahen natürlichen Vorfluter (1.3.1) einzuleiten. Diese Konzeption wurde in einem früheren Gespräch (01.10.97) bereits mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und von dieser auch mit Blick auf die weitere Entwurfsplanung befürwortet. Im einzelnen sieht die nunmehr geplante Entwässerungskonzeption wie folgt aus:

- Ableitung des häuslichen Abwassers über einen neuen Schmutzwasserkanal mit Anschluß an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Enfieldstraße

- Ableitung des privaten Niederschlagswassers (Dach- und Hofflächen aller Grundstücke) über Hausanschlußleitungen in den öffentlichen Regenwasserkanal
- Ableitung des öffentlichen Niederschlagswassers (Straßenflächen) über Straßeneinläufe in den öffentlichen Regenwasserkanal
- Einleitung des im Regenwasserkanal gesammelten Niederschlagswassers in ein nicht ständig gefülltes, den örtlichen Geländehöhen angepaßtes Regenrückhaltebecken (Volumen ca. 220 m³, ca. 1.000 m² Fläche).
- Weiterleitung des gedrosselten Beckenabflusses (ca. 13 l/s) in einen, im Bereich des östlich angrenzenden Waldstückes neu zu erstellenden Entwässerungsgraben
- Einleitung des zeitweise anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen natürlichen Vorfluter (Nr. 1.3.1)

Hinweis:

In Bereichen mit versickerungsfähigen Böden sind Fußwege und Parkplätze mit durchlässigem Material vorzusehen.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

9.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt über dem stillgelegten Grubenfeld Scholven der VEBA AG. Anfragen über die bergbaulichen Verhältnisse sind an die VEBA AG Bochum zu richten.

10.0 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

11.0 Strukturdaten/Neubaubereich

Die Größe des Neubaubereichs beträgt ca. 25.800 qm.

Die Zahl der überschlägigen Wohneinheiten beträgt:

1. 15 Doppelhauseinheiten	30WE
2. 8 freistehende Zweifamilienhäuser	16WE
3. 4 Gebäude für Miet- bzw. Eigentumswohnungen	20WE

12.0 Finanzierung/Kosten

Die Erschließungskosten sollen durch Erschließungsverträge mit Bauträgern abgesichert werden. Der Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Die Neubaumaßnahmen stellen einen Eingriff entsprechend dem § 4 des Landschaftsschutzgesetzes NW dar, darüber hinaus sind die Vorschriften des § 8 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Bewertung und Bilanzierung ist durch das Grünflächenamt der Stadt Gladbeck und das Ingenieurbüro Bohlien, Mülheim, vorgenommen worden. Zur besseren Übersicht sind die einzelnen Untersuchungsbereiche auf einer Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellt. Die Untersuchungsergebnisse sind dieser Begründung ebenfalls als Anlage beigefügt.

1. Untersuchungsbereich durch das Grünflächenamt der Stadt Gladbeck

- 1.1 Fläche nördlich der Enfieldstraße (ehemalige Gärtnerei Zagar)
Flur 142, Flurstück 108
- 1.2 Fläche der ehemaligen Gärtnerei Schlotmann
Flur 125, Flurstücke 64, 65

Ergebnis des Gutachtens:

zu 1.1

Ein vollständiger Ausgleich auf dem Baugrundstück ist nicht möglich, der restliche Ausgleich ist auf einem weiteren zugeordneten Grundstück vorgesehen. Er ist mit einem Biotopwert von 9.205 auszugleichen. Der Ausgleich wird durch Anpflanzungen von Wald auf dem städt. Grundstück Flur 142, Flurstück 999, in einer Größenordnung von 1.315 qm erbracht.

zu 1.2

Ein vollständiger Ausgleich auf dem Baugrundstück ist nicht möglich, der restliche Ausgleich ist auf einem weiteren zugeordneten Grundstück vorgesehen. Er ist mit einem Biotopwert von 4.890 auszugleichen. Der Ausgleich wird durch Anpflanzungen von Wald auf dem städt. Grundstück Flur 142, Flurstück 999, in einer Größenordnung von 698 qm erbracht.

2. Untersuchungsbereich durch IB Bohlien

- 2.1 Fläche des Brütereibetriebes u. nördlich angrenzende Fläche (Erwerb durch GWG)
Flur 125, Flurstücke 8,9, 205 tlw.
- 2.2 Fläche nördlich 2.1 bis zur Enfieldstraße (Eigentum Stadt)
Flur 125, Flurstücke 205 tlw.

Ergebnis des Gutachtens

zu 2.1

Ein vollständiger Ausgleich auf dem Baugrundstück ist nicht möglich, der restliche Ausgleich ist auf einem weiteren zugeordneten Grundstück vorgesehen. Der Eingriff ist mit einem Biotopwert von 1.891 auszugleichen. Der Ausgleich wird durch Anpflanzung von Wald auf dem städtischen Grundstück Flur 142, Flurstück 999, in einer Größenordnung von 270 qm erbracht.

zu 2.2

Ein vollständiger Ausgleich auf dem Baugrundstück ist nicht möglich, der restliche Ausgleich ist auf einem weiteren zugeordneten Grundstück vorgesehen. Der Eingriff ist mit einem Biotopwert von 4.824 auszugleichen. Der Ausgleich wird durch Anpflanzung von Wald auf dem städt. Grundstück Flur 142, Flurstück 999, in einer Größenordnung von 689 qm erbracht.

Fazit

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Sie können grundsätzlich nicht ausschließlich auf den Baugrundstücken selbst vorgenommen werden. Es werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken selbst
hier: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Abhängigkeit der Grundstücksgröße
2. Flächenhaftes Pflanzgebot auf den Baugrundstücken
hier: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Abhängigkeit der ausgewiesenen Pflanzflächen

3. Maßnahmen auf anderen Grundstücken mit Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken hier: Aufforstungen auf dem städt. Grundstück Flur 142 Flurstück 999 Ausgleichsbereiche 1.1 und 1.2 sowie 2.1 und 2.2 entsprechend der Zuordnung aus Anlage 1

Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen wird durch Einzeichnung in den Bebauungsplan vorgenommen. Darüberhinaus werden textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Kompensationsmaßnahmen sind nur für die Baugrundstücke erforderlich, die erstmals durch den Bebauungsplan Baulandqualität erhalten.

Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

Die Gärten sind überwiegend mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 100 m² ist ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme bzw. Stammbüsche, 3 x v., 16-18 cm, wie

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Malus i.Sorten | (Zieräpfel) |
| - Prunus avium | (Süßkirsche) |

Kompensationsflächen gem. § 8 a BNatSchG i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (flächenhaftes Pflanzgebot).

Der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzte Bereich ist mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum, Hochstamm, 3 x v., 16 - 18 cm, zu pflanzen. Sträucher sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m und einer Mindesthöhe von 0,80 m zu pflanzen.

Bäume

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Acer platanoides | (Feldahorn) |
| - Sorbus aucuparia | (Vogelbeere) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |

Ausgenommen sind Kugel- oder strenge Säulenformen.

Bei einer Pflanzflächenbreite 7 m sind o.g. Bäume im Abstand von 6 m zu pflanzen.

Sträucher

- Amelanchier canadensis (Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Buddleja davidii (Sommerflieder)
- Daphne mezereum (Seidelbast)
- Hamamelis mollis (Zaubernuß)
- Ribis alpinum (Johannisbeer)

Ergänzungen bzw. Abweichungen von dieser Pflanzliste sind mit dem Grünflächenamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

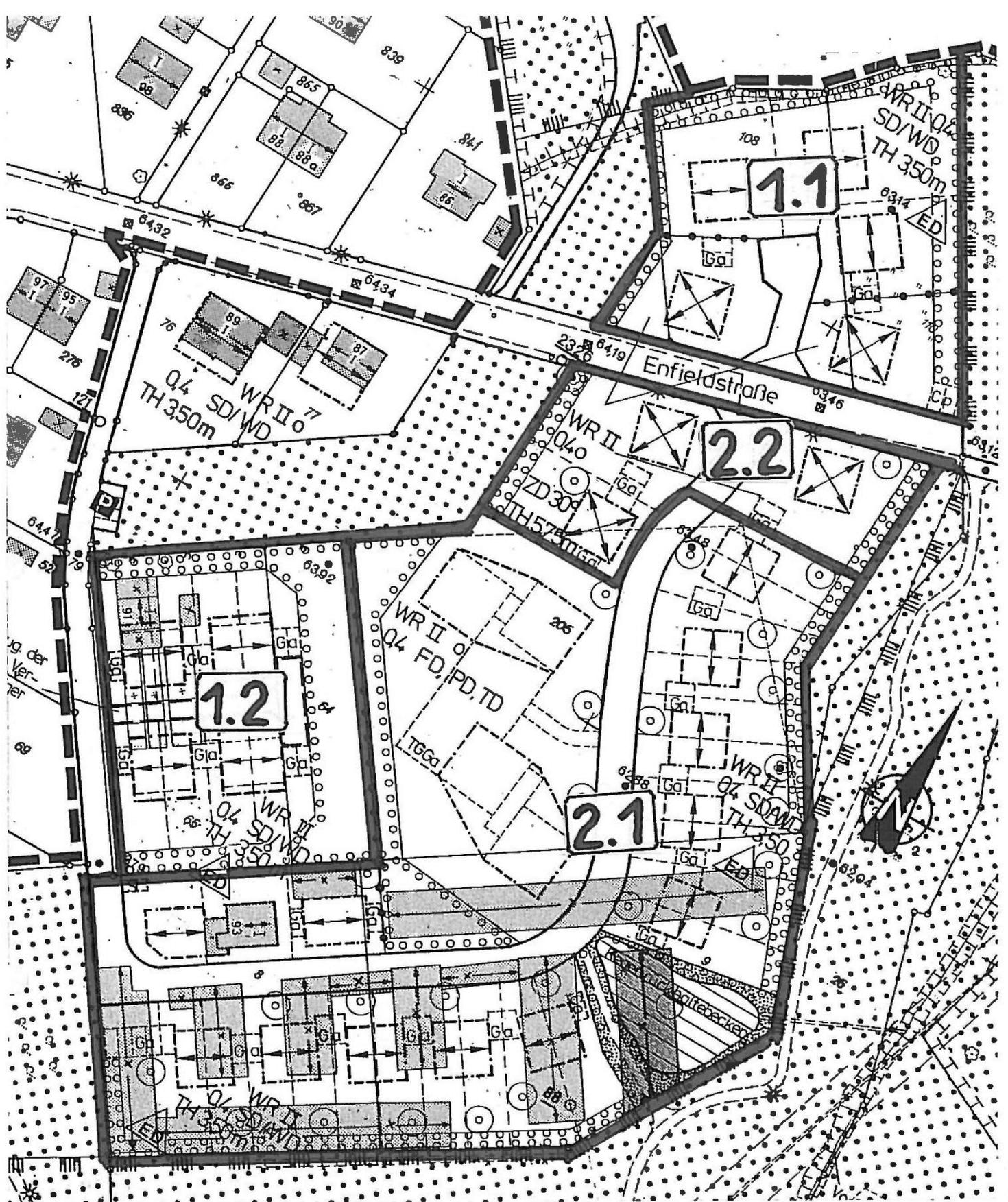
14. Ausgleichsflächenreserven

Gem. § 1 a (3) BauGB können Darstellungen und Festsetzungen als Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Festsetzungen sind auf anderen Grundstücken im Plan selbst oder in anderen Plänen möglich.

Für die Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 34 - 22. Änderung - sind entsprechende Flächen und Maßnahmen unter Punkt 13 dieser Begründung beschrieben und festgesetzt. Darüber hinaus sind auf den gemeindeeigenen Flächen Flur 142, Flurstück 999 sowie Flur 143, Flurstücke 54, 37, 38 tlw. und Flur 143, Flurstücke 208, 209, 210,1 tlw. Aufforstungen auf Grünlandflächen festgesetzt. Diese Flächen sollen als "Vorratsflächen" für Eingriffe in weiteren Planverfahren entsprechend gesichert werden.

Gladbeck, den 14.05.1998


Weiß



Bebauungsplan Nr. 34 / 22. Änderung

Anlage 1 zur Begründung

Übersicht der Untersuchungsbereiche für die Eingriffsbewertung

1. Untersuchungsbereich durch das Grünflächenamt der Stadt Gladbeck

- 1.1** Fläche nördlich der Enfieldstraße (ehemalige Gärtnerei Zagar)
- 1.2** Fläche der ehemaligen Gärtnerei Schlotmann

2. Untersuchungsbereich durch Ingenieurbüro Bohlien

- 2.1** Fläche des Brütereibetriebes und nördl. angrenz. Fläche (Erwerb durch GWG)
- 2.2** Fläche nördlich 2.1 bis an die Enfieldstraße (Eigentum Stadt)

STA.61/1 04

**Bebauungsplan 34, 22. Änderung
Untersuchungsbereiche**

- 1. Ehemalige Gärtnerei Schlotmann - Enfieldstr.91
Flur 125 Flurstücke 64, 65**
- 2. Ehemalige Gärtnerei Zagar - Enfieldstr.50
Flur 142 Flurstück 108**

Der Entwurf des Bebauungsplanes läßt gem. § 8a BNat.SchG Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten, die durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind.

Soweit eine Bebauung der Flächen vorgesehen ist, liegen diese im räumlichen Geltungsbereich "des Landschaftsplanes Nr. 4 Gladbeck" - Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 Grün-zug Schultendorf.

Nach der Entwicklungskarte ist dieser Bereich mit dem Entwicklungsziel I.II - Temporäre Erhaltung der gegenwärtigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Bauflächen durch die Bauleitplanung - ausgewiesen.

Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen natürlichen Landschaftselemente und Biotop über die Realisierung der Bauleitplanung hinaus. Gegebenenfalls sind zu deren Sicherung entspr. Festsetzungen im Bebauungsplan gem. Baugesetzbuch vorzunehmen.

Die Festsetzungskarte sieht für diesen v.g. Bereich den temporären Landschaftsschutz bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes vor.

Um die Eingriffe in die Biotopfunktionen zu erfassen, erfolgte eine erforderliche Bestandsaufnahme für Teilausschnitte des v.g. B - Planes.

Grundlage hierfür war die Kartierung der "Biotoptypen und Nutzungen" aus dem Gutachten Modellprojekt Gladbeck „Folgen des Steinkohlebergbaus für die Stadtentwicklung und Stadtökologie - des Büros Reimer und Herbstreit bezogen auf den gesamten Planbereich.

Der vorzunehmende Eingriff in Natur und Landschaft wird folgende Größenordnung haben:

**Bebauungsplan 34
22. Änderung**

**Anlage 2 der
Begründung**

Bestandsaufnahme:

Die einzelnen Biotoptypen für den v.g. Planausschnitt wurden in nachstehender Tabelle aufgeschlüsselt, s. auch Plan 1 Bestand **Enfieldstr. 91**

LÖBF-Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße/ m ²	Biotopwert
HJ4/EB	Gartenbrache/Fett-weide extensiv	gem.4,0	3.231,00	12.924
HN 51	Wohngebäude (mit Nebenanlagen voll versiegelt)	-0,5	338	-169
HN 22	ehem.Gewächshaus, > Entwicklung zur Brache	3.0	176,00	528
BFO lj	Laubgehölz – Baumgruppe mit überwiegend Hainbuchenbestand	4.0	50,00	200

Die einzelnen Biotoptypen für den v.g. Planausschnitt wurden in nachstehender Tabelle aufgeschlüsselt, s. auch Plan 1 Bestand **Enfieldstr. 50 (Zagar)**

LÖBF-Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße / m ²	Biotopwert
HJ4/HK2	Gartenbrache/Streuobstwiese m. mittlerem Gehölzbestand	gem.4,0	4.344,00	17.376
HN 5	ehem.Wohn-/Wirtschafts- gebäude (nur Fundamente)	0,2	140,00	28
HY 1	Platzfläche voll versiegelt	0,0	85,00	0
HY 31	Wegefläche,brüchige Asphalt decke, teilw. m. Vegetation	0,2	75.00	15
BD 71	Kleingehölze ,m. standortheimischen Gehölzen	5,0	150,00	750

Der o.g. Eingriff ist durch Entwicklung und Aufwertung nachfolgend genannter Biotoptypen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsp lanes zu kompensieren:

Entwicklung im Bereich des geplanten Baugebietes

Enfieldstr. 91

LÖBF-Code	Biototyp	Wertfaktor	Flächengröße/ m ²	Biotopwert
HJ 5	naturnahe Gärten mit geringem /mittlerem Gehölzbestand	2,0	1.254	2.508

Enfieldstr. 50

LÖBF-Code	Biototyp	Wertfaktor	Flächengröße/ m ²	Biotopwert
HJ 5	naturnahe Gärten mit mittlerem Gehölzbestand	2,0	2.424	4.848

Aufwertung nordwestlich des geplanten Baugebietes Flur 142, Flurstück 999

Enfieldstr. 91

LÖBF-Code	Biototyp	Wertfaktor	Flächengröße/ m ²	Biotopwert
EE 5	Grünlandbrache	gem. 2	698	1.396
AX 11	Schaffung von Laubholzforsten m.standort-typischen Arten	9	698	6.282
zu erbringender Ausgleich				~ 4.890

ehem. Gärtnerei Zagar (Enfieldstr. 50)

LÖBF-Code	Biototyp	Wertfaktor	Flächengröße/ m ²	Biotopwert
EE 5	Grünlandbrache	gem.2	1.315	2.630
AX 11	Schaffung von Laubholzforsten mit standort-typischen Arten	9	1.315	11.835
zu erbringender Ausgleich				9.205

Objektbeschreibung

Der Biotopkomplex hat Anschluß an Waldflächen, sowie an Gebiete mit landwirtschaftlichen Nutz- und Brachflächen. Diese sind sehr artenreich, wobei neben zahlreichen Gräsern eine reichhaltige Blüten- und Pflanzengemeinschaft vorhanden ist.

Die vorhandene Tierwelt weist von Säugern bis hin zu unterschiedlichsten Heuschreckenarten eine heimische Artenvielfalt auf.

Der Biotopkomplex hat wie vor beschrieben eine hohe strukturelle Vielfalt. Er übernimmt die Funktion als Biotopverbundsystem.

Das Umfeld schließt den Siedlungskomplex, angrenzende Straßen und Laubwald ein.

Eingriffsbewertung für Inanspruchnahme von Freiraum

Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Schutzgüter
Biotop - und Artenschutz

Boden - und Wasserhaushalt

Klima - und Lufthygiene

Erholung / Landschaftsbild

Biotop - und Artenschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes 34, 22. Änderung für die angesprochenen Teilbereiche Amft und ehem. Gärtnerei Zagar bezieht sich auf ein Siedlungsgebiet mit Anschluß im nördlichen Bereich an ausgedehnte Waldflächen.

Die Bestandsaufnahme erfolgte für die künftigen Planungsbereiche.

Boden - und Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet sind überwiegend Böden der Land- und Forstwirtschaft vorzufinden. Es handelt sich teilweise um Sonderkulturen mit geringem anthropogener Veränderung.

In den v.g. Teilbereichen findet durch die anstehende Bebauung eine Erhöhung der Versiegelung statt. Diese zusätzliche Versiegelung führt zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes.

Klima - und Lufthygiene

Der Klimaanalyse der Stadt Gladbeck (von Prof. Dr. D. Havlik, Dr. P. Stock) ist zu entnehmen, daß der Bereich des B -Planes dem Stadtrandklima zuzuordnen ist.

Es kommt zu einer leichten Dämpfung der Klimatelemente, z.T. mit deutlichem Einfluß der Stadt bzw. des Freilandes, diese bewirkt zum großen Teil ein positives Bioklima.

Weiter ist besonders auf die Vernetzung der städt. Grünzüge mit den Siedlungsräumen zu achten, um Luftaustauschbewegungen zu fördern.

Nachstehende Planungshinweise werden in der Klimaanalyse für den Siedlungsbereich ausgesprochen:

- keine flächenhafte weitere Versiegelung vorzunehmen
- Erhalt und Ausbau der Grünstrukturen innerhalb der Zonen
- Verkehrsberuhigung
- Fassaden - und Dachbegrünungen sind anzustreben

Erholung / Landschaftsbild

Die Siedlungsräume von Schultendorf/Rentfort begrenzen den innerstädtischen Grünzug. Entsprechend der Grünzugfunktion umfaßt das Landschaftsschutzgebiet Nr.4 neben verschiedenen erschlossenen Waldbeständen überwiegend Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.

Hieraufbezogen werden zur Charakterisierung des in sich geschlossenen Landschaftscharakters Landschaftsbildeinheiten mit verschiedenartiger Ausstattung ausgegrenzt.

Deren Bewertung ergibt sich auf Grund der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, die insbesondere auf Ausstattungsgrad mit landschaftsprägenden Elementen beruhen. Insgesamt wertsteigernd wirkt sich die unmittelbare Randlage zum Stadtkern aus.

Gesamtbilanzierung: Mit der Umsetzung der v.g. Maßnahmen zur Entwicklung und Aufwertung der einzelnen Biotoptypen kann bei der Realisierung des B -Planes 34, 22. Änderung - Bereiche Enfieldstr. 50 und 91 - der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft vollständig unter Berücksichtigung und Einbeziehung der Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.

In die textlichen Festsetzungen für den v.g. B -Plan soll aufgenommen werden:

Die Gärten sind überwiegend mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 100 m² ist ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme bzw. Stammbüsche, 3 x v., 16 - 18 cm, wie

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Malus i.Sorten | (Zieräpfel) |
| - Prunus avium | (Süßkirsche) |

Die Pflanzgebotsflächen sind je angefangene 100 m² mit einem Baum zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zu verwenden sind heimische und standortgerechte Arten, Hochstämme, 3 x v., 16 - 18 cm, wie

- Acer platanoides (Feldahorn)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

Ausgenommen sind Kugel - oder strenge Säulenformen.

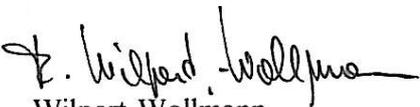
Bei einer Pflanzflächenbreite < 7 m sind o.g. Bäume im Abstand von 6 m zu pflanzen.

Darüber hinaus sind heimische und standortgerechte Sträucher, Mindesthöhe 80 cm, in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, wie

- Amelanchier Canadensis (Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Buddleja davidii (Sommerflieder)
- Daphne mezereum (Seidelbast)
- Hamamelis mollis (Zaubernuß)
- Ribes alpinum (Johannisbeere)

Gladbeck, den 23.03.1998 / 14.05.98

aufgestellt


Wilpert-Wollmann

gesehen:

Graf

- Anlage: 1 Berechnungsbogen der Kompensationsfläche ehem. Gärtnerei Schlotmann
(Enfieldstr. 91)
1 Berechnungsbogen der Kompensationsfläche ehem. Gärtnerei Zagar
(Enfieldstr. 50)

**B - Plan 34, 22. Änd.
Ehem. Gärtnerei Schlotmann (Enfieldstr.91)**

**Berechnungsbogen Kompensationsfläche / Kompensationswert
Bioökologischer Flächenvergleich vorher / nachher**

Nutzungs- Biototyp nach Biotopwertliste	Wertfaktor incl. Auf-/Abwertung	Fläche vorher		Fläche nachher	
		Größe m ² /ha	Biotop wert	Größe m ² /ha	Biotop wert
Nr.			Sp.2 x Sp.3		Sp.2 x Sp.5
1	2	3	4	5	6
Gartenbrache/Fettweide extensiv	gem.4	3.231	12.924		
Wohngebäude, Großkamin, Tank, Gewächshaus	-0,5	338	-169		
ehem. Gewächsh. - Entwicklung Brache m. standortger. Gehölz	3	176	528		
Baumgruppe - überwiegend Hainbuchen	4	50	200		
Wohnhaus	-0,5			728	-364
Erschließungsfläche / Garage mit wasserdurchlässigem Belag	0,2			545	109
künftige naturnahe Gärten m.geringem /mittlerem Baumbestand	2			1.254	2.508
Festsetzung: Nutzungsbiotop-Kleingehölzestandort heimische Gehölze >15 Jahre	5			1.268	6.340
Summe/Übertrag		3.795	13.483	3.795	8.593,00

Gesamtbiotopwert

13.483

8.593,00

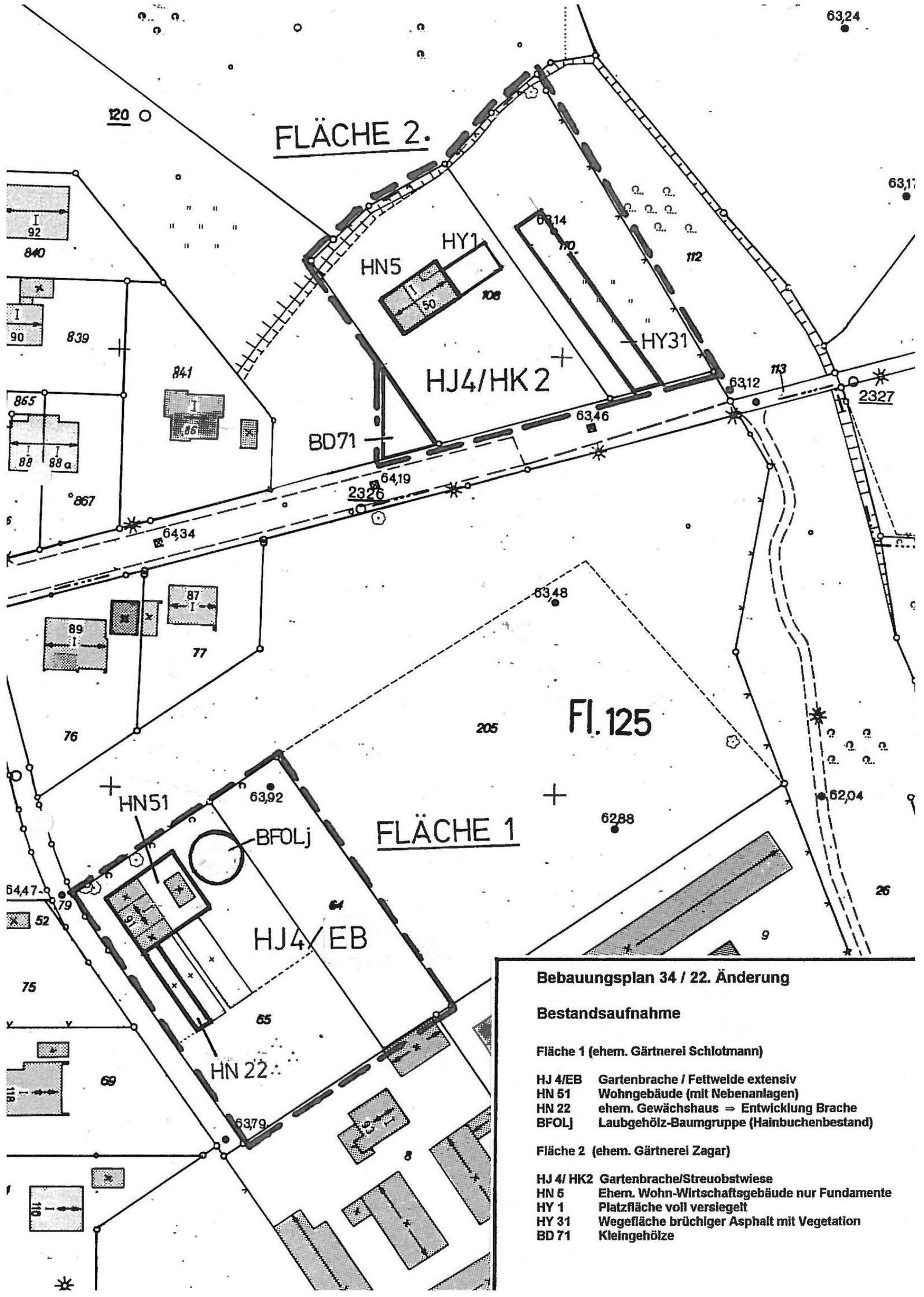
Biotopwertdifferenz

4.890

B - Plan 34, 22. Änd.
ehem. Gärtnerei Zagar (Enfieldstr. 50)
 Berechnungsbogen Kompensationsfläche / Kompensationswert
 Bioökologischer Flächenvergleich vorher / nachher

Nr.	Nutzungs- Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche vorher		Fläche nachher	
	nach Biotopwerliste	incl. Auf-/Abwertung	Größe m2/ha	Biotopwert	Größe m ² /ha	Biotopwert
				Sp.2 x Sp.3		Sp.2 x Sp.5
	1	2	3	4	5	6
	ehem.Wohn-Wirtschaftsgebäude-(nur Fundamente)	0,2	140	28		
	Platzfläche -Asphalt-Wegefläche ,brüchige Asphaltdecke, teilw. m. Vegetation	0	85	0		
	Gehölzfläche m. standortheimischen Gehölzen	5	150	750		
	Gartenbrache/Streuobstwiese m. mittlerem Gehölzbestand	4	4.344	17.376		
	Wohnhaus	-0,5			795	-397,5
	Erschließungsflächen Garage mit wasserdurchlässigem Belag	0,2			700	140
	künftige naturnahe Gärten m.mittlerem Baumbestand	2			2.424	4.848
	Festsetzung: Nutzungsbiotop-standort- heimische Kleingehölze > 15 Jahre	5			875	4.375
	Summe/Übertrag		4.794	18.169	4.794	8.965,50

Gesamtbiotopwert	18.169		8.965,50
Biotopwertdifferenz		9.203,50	



Bebauungsplan 34 / 22. Änderung

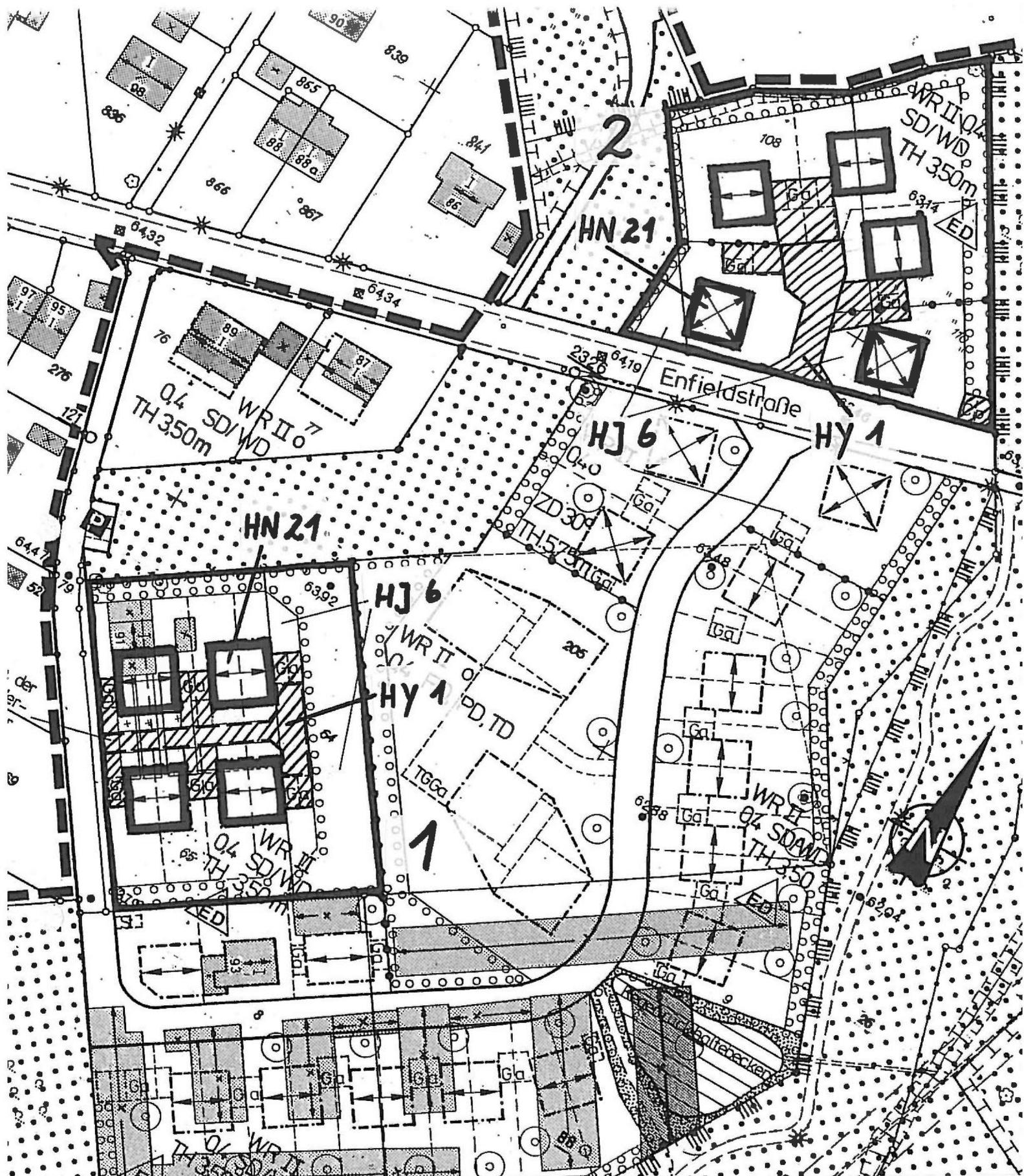
Bestandsaufnahme

Fläche 1 (ehem. Gärtnerei Schlotmann)

- HJ 4/EB Gartenbrache / Fettwelve extensiv
- HN 51 Wohngebäude (mit Nebenanlagen)
- HN 22 ehem. Gewächshaus => Entwicklung Brache
- BFOLj Laubgehölz-Baumgruppe (Hainbuchenbestand)

Fläche 2 (ehem. Gärtnerei Zagar)

- HJ 4/ HK2 Gartenbrache/Streuobstwiese
- HN 5 Ehem. Wohn-Wirtschaftsgebäude nur Fundamente
- HY 1 Platzfläche voll versiegelt
- HY 31 Wegefläche brüchiger Asphalt mit Vegetation
- BD 71 Kleingehölze

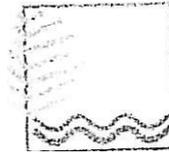


Bebauungsplan 34 / 22. Änderung

Planung

Fläche 1 (ehem. Gärtnerei Schlotmann)
 Fläche 2 (ehem. Gärtnerei Zagar)

- HN 21 Wohnhaus
- HY 1 Garage / Verkehrsfläche
- HJ 6 Naturnahe Gärten mit mittlerem Gehölzbestand



INGENIEURBURO
BOHLIEN
Grün- und
Landschaftsplanung

StadtGladbeck

**Gebiet: Rentfort - Nord
Bebauungsplan Nr. 34**

Landschaftsökologisches Gutachten

DR. DAHLEM

Beratende Ingenieure INGEWA/VBI
Bonsiepen 7 · 45136 Essen
Tel. 02 01 / 89 67 0 Fax 89 67 123

Bearbeitet:

Im März 1998

Ursula Bohlien

**Bebauungsplan 34
22. Änderung**

Anlage 3 der Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Zielformulierung	1
2.0 Lage des zukünftigen Bebauungsplangelandes und Nutzungen	1
2.1 Geologie und Böden	1
2.2 Vegetationsstruktur	1
3.0 Planerische Vorgaben	2
4.0 Konfliktbeschreibung	3
5.0 Maßnahmen	4
6.0 Bewertung	5
7.0 Bilanzierung	5
8.0 Anhang	8

Planverzeichnis

Landschaftsökologische Bewertung	Blatt	Masstab
Bestand	1	1 : 1.000
Maßnahmen	2	1 : 1.000

1.0 Zielformulierung

Die Planungsmaßnahme stellt einen Eingriff entsprechend dem § 4 des Landschaftsgesetzes von Nordrhein-Westfalen dar. Ebenso sind die Vorschriften und Regelungen des § 8 (a) - (c) des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Vermeidung und Minderung von Konflikten sowie deren Ausgleich und Ersatz mit dem Naturhaushalt ist Zielsetzung der ökologischen Bewertung. Die vorliegende ökologische Bewertung stellt die zum Ausgleich notwendigen Maßnahmen dar.

2.0 Lage des zukünftigen Bebauungsgeländes und vorhandene Nutzungen

Das zu bewertende zukünftige Baugebiet liegt am Stadtrand von Gladbeck im Ortsteil Rentfort-Nord. Es handelt sich um eine teilweise als Grünland und zum überwiegenden Teil als Hühnerfarm genutzte Fläche. An den nördlichen Grenzbereichen schließt sich ein Grüngürtel bestehend aus mittelaltem Gehölzbewuchs an. Die östliche Begrenzung des zukünftigen Bebauungsgebietes erfolgt durch ein Waldstück mit mittelaltem und altem Baumbestand mit grenznah verlaufendem Wanderweg. Der westliche Baubereich wird teilweise von altem Buchen- und Eichenwald begrenzt, teilweise von 1 ½ geschossiger Wohnbebauung mit Hausgärten.

2.1 Geologie und Böden

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der naturräumlichen Gliederung Emscher.

Die Geländestruktur ist als flachwellig zu bezeichnen. Der anstehende Boden ist Parabraunerde, mittel bis schwach basenhaltig, teils podsolig und teils pseudovergleyt. Es sind lehmige und schluffige Feinsande, teils schluffiger Lehm, häufig mit schwerem Unterboden.

Im umgebenden Landschaftsbereich verläuft im angrenzenden Waldbereich ein offenes Fließgerinne, das Gewässer 1.3.1.

2.2 Vegetationsstruktur

Die potentielle natürliche Vegetation kennzeichnet das realbiotische Wachstumspotential des jeweiligen Standortes, das heißt sie gibt Auskunft über diejenige Pflanzengesellschaft, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse einstellen würde.

Charakteristisch für das Planungsgebiet ist der Waldgesellschaftskomplex des Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes im Wechsel mit Eichen-Buchenwald.

Als bodenständige Bäume und Sträucher sind folgende Arten anzusehen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrae	Traubeneiche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Salweide
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum

Die reale Vegetation im Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch den weitläufigen, alten Waldbestand sowie durch Dauergrünlandflächen mit zum Teil altem, landschaftsprägenden Baumbestand. Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotoptypen wurden bewertet und beschrieben (siehe 8.0 Anhang).

- 1 Extensiv genutzte Dauerweide.
- 2 Alter bis mittelalter Waldbestand von hoher landschaftlicher Raumwirkung.
- 3 Intensiv genutzte Rasenflächen.
- 4 Einzelgehölze im Bereich der Hühnerfarm.
- 5 Einzelgehölzsukzession mit Krautsaum.
- 6 Grüngürtel mit mittelaltem Gehölzbewuchs, Gehölzsukzession und Krautsaum

3.0 Planerische Vorgaben

Das zukünftige Wohnbaugebiet liegt im Stadtrandgebiet von Rentfort-Nord. Es gelten die textüblichen Festsetzungen und Ermächtigungsgrundlagen des zukünftigen Bebauungsplanes.

Das südlich und östlich angrenzende Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 "Grünzug Schultendorf": Das Landschaftsschutzgebiet umfaßt innerstädtische

Verbindungsflächen mit Waldbeständen und Restfreiräumen. Die Siedlungsräume von Rentfort und Schultendorf begrenzen diesen innerstädtischen Grünzug. Entsprechend der Grünzugfunktion umfaßt das Landschaftsschutzgebiet neben verschiedenen parkartig erschlossenen Waldbeständen überwiegend Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.

Der unmittelbare Planungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, somit sind keine besonderen Festsetzungen vorgesehen.

Die Satzung der Stadt Gladbeck zum Schutze des Baumbestandes ist zu beachten.

4.0 Konfliktbeschreibung

Das geplante Wohngebiet ist mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Bodenversiegelung verbunden. Die Auswirkungen beziehen sich auf:

Biotop- und Artenschutz

Inanspruchnahme von intensiv genutzter Ackerfläche und Grünlandflächen. Störung der Bodenbiozöten durch den Baubetrieb und die Bebauung.

Wasserhaushalt

Störungen des Wasserhaushaltes durch Bodenversiegelung. Teilbereiche werden durch die Bebauung sowie Straßen, Stellplätze und Zufahrten versiegelt.

Boden

Der baubedingte Oberbodenabtrag, dessen Lagerung und Wiedereinbau bzw. Abtransport während der Bauphasen bedingen zum Beispiel die Zerstörung der gewachsenen Bodenstrukturen und die Vernichtung von Bodenlebewesen.

Landschaftsbild

Die Bebauung der Geländeflächen bewirkt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Eine dem Landschaftsraum angepaßte Architektur mildert den Eingriff in das Landschaftsbild, ebenso die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Durch eine gezielte Anpflanzung von Gehölzflächen und Einzelgehölzen mit heimischen, landschaftsgerechten Gehölzen wird der Eingriff in das Landschaftsbild mittelfristig gemildert bzw. ausgeglichen.

Die mit der Erschließung des Wohngebietes verbundenen Eingriffe lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Umwandlung von 1.584 qm intensiv genutzter Rasenfläche (Biotoptyp - Nr. 3)
- Umwandlung von 5.793 qm extensiv genutzter Grünlandfläche / Dauerweide (Biotoptyp - Nr. 1)
- Umwandlung von 510 qm mittelaltem Waldstück (Biotoptyp - Nr. 2)
- Umwandlung von 306 qm Grüngürtel (Biotoptyp - Nr. 6)
- Umwandlung von 453 qm Gehölzsukzession (Biotoptyp - Nr. 5)
- Umwandlung von 15 Sträuchern/ Gehölzen (300qm) im Bereich der Hühnerfarm (Biotoptyp - Nr. 4)

daraus resultierende Vegetationsverluste und Bodenversiegelungen

- sowie Bodenentsiegelungen durch Abriß der Bauwerke und Betriebsflächen auf der Hühnerfarm und somit eine Entsiegelung von 6.045 qm.

Erholung

Es sind durch das Bauvorhaben grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu erwarten.

Die geplante Erschließung hat eine Beeinträchtigung bzw. Inanspruchnahme von Gehölzen zur Folge. Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind durch geeignete Baumschutzmaßnahmen zu minimieren.

Der Ausgleich und Ersatz erfolgt durch Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen. Das gilt ebenso für die Flächenneuersiegelung von 6.405 qm durch Straßen, Garagen mit Zufahrten, Tiefgarage und Parkplätze sowie durch Wohnhäuser und den Wegen zu den Häusern, der gegenüber eine Flächenentsiegelung von 6.045 qm durch Aufgabe der Hühnerfarm erfolgt.

5.0 Maßnahmen

Gemäß dem Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen, § 4, Absatz 4, ist bei Eingriffen dem Grundsatz der Vermeidung in erster Linie Rechnung zu tragen. Erst danach kommen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz in Frage.

Durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen werden mögliche Eingriffe vermieden bzw. gemildert. Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beziehen sich hier vor allem auf die unmittelbare Bautätigkeit.

Für die Durchführung der Baumaßnahmen gilt generell:

- Um Bodenverdichtungen zu vermeiden, erfolgt eine Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf das notwendige Maß.
- Boden ist nicht vermehrbar . Deshalb müssen Gesichtspunkte des Bodenschutzes besonders berücksichtigt werden.
- Verdichtete Flächen sind zu lockern.
- Für die gesamten Bodenarbeiten gelten DIN 18915 und DIN 18320.

Der zu erhaltende Gehölzbestand wird vor Baubeginn unter Einbeziehung des notwendigen Arbeitsraumes gemäß DIN 18920 geschützt bzw. gesichert.

Dabei ist folgendes notwendig:

- Schutz gegen Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Schutz von Stämmen und Kronen gegen Verletzung
- Schutz der Wurzelwerke im Bereich von Einschnitten

Beim Entfernen von Bewuchs ist der § 64 des Landschaftsgesetzes von Nordrhein-Westfalen zu beachten. Gehölzrodungen sind vor dem 01. März durchzuführen.

6.0 Bewertung

Ziel des Verfahrens ist es, im Sinne eines einheitlichen Vorgehens die Erheblichkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sowie daraus abzuleitende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen formal zu ermitteln.

Eine Gegenüberstellung über Art und Umfang der Eingriffe (Inanspruchnahme von Flächen und Einzelementen) mit den entsprechenden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege beinhaltet die tabellarische Übersicht.

Die Bewertung und Berechnung des Kompensationsbedarfes erfolgt im Verfahren des Kreises Recklinghausen, 2. überarbeitete Fassung 6/1996.

Ausgleichsmaßnahmen werden auf Teilflächen durchgeführt, die vor dem Eingriff einen geringeren Biotopwert aufweisen, es sei denn, die Maßnahmen dienen der Wiederherstellung der Vegetationsstrukturen an Ort und Stelle (temporärer Eingriff).

Die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen grundsätzlich den beanspruchten Flächen bzw. Strukturelementen entsprechen.

7.0 Bilanzierung

Auf der Grundlage der Vegetationskartierung wurden die vorgegebenen Nutzungs- bzw. Biotoptypen dem Bewertungsverfahren zugeordnet.

Durch die geplante Bebauung und Erschließung und den damit verbundenen Eingriffen wird zwar das Landschaftsbild kurzfristig visuell beeinträchtigt, jedoch aufgrund der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen mittelfristig gemildert. Durch die Anpflanzung mit landschaftsgerechten heimischen Laubholzarten erfolgt eine Aufwertung der Landschaft insbesondere durch Abriss der Hühnerfarm.

Tabelle I Bilanzierung / Gelände der GWG

Aufgrund der Biotopwertdifferenz ist eine Kompensation nicht voll erreicht. **Es ist eine zusätzliche Kompensation mit einem Biotopwert von 1.891 erforderlich.**

Ein Teil der noch erforderlichen Kompensation kann ggf. auf dem Gelände durch zusätzliche Anpflanzung von Bäumen oder durch eine Reduzierung der Neuversiegelung im Bereich der Garagenzufahrten und Stellplätzen durch Auswahl eines ökologischen Wegebelages wie z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen erreicht werden. Ansonsten ist der Ausgleich auf einer Fläche außerhalb des GWG- Geländes zu schaffen.

Bei einem Ausgleich mit der Wertstufe 4 auf einer Fläche der Wertstufe 1 ist eine Fläche von 630 qm ($1.891 / (4-1)$) erforderlich.

Zusatzvermerk durch Stadt Gladbeck:

Der Ausgleich auf dem Flurstück 999 in der Flur 142 sieht einen Ausgleich von der Wertstufe 2 zu der Wertstufe 9 (Erstaufforstung) vor. Daraus resultiert bei einem Biotopwertausgleich von 1.891 Punkten eine Fläche von 270 qm.

Tabelle I: Bilanzierung für das Gelände der GWG

Gebiet : Rentford - Nord

Konflikt / Eingriff	Durch das Planungsvorhaben beanspruchte Flächen bzw. Strukturelemente mit ökologischer Funktion			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
	Fläche vorher			Fläche nachher			
	derz. Biotopwert	beanspruchte Fläche in m ²	Biotopwert (Sp. 2 x Sp. 3)	Neuanlage / Planung / Wiederherstellung	zukünft. Biotopwert	beplante Fläche in m ²	Biotopwert (Sp. 2 x Sp. 3)
Rodung von 11 Großsträuchern und 4 Obstgeh. Stück / 20 qm, Biotoptyp 4	4	300	1.200	23 Einzelbäume auf private Flächen (je 10m ² , je DHH ein Baum bei freier Standortwahl, 3 Bäume im Bereich des MFH) 5 Straßenbäume auf der öffentl. Straße (je 5m ² , z.B: Stieleiche oder Linde)	4	255	1.020
mittellates Waldstück, Biotoptyp 2	4	510	2.040	Pflanzung von flächigen Gehölzstreifen mit heimischen Laubgehölzen	3,5	westl. Bereich: 816 Bereich RRB: 450 Bereich Wald (4m- Streifen) 912	7.623
Entsiegelung	0	6.045	0	Neuversiegelung	0	6.405	0
Grüngürtel, Biotoptyp 6	3	306	918				
Einzelgehölzsekzeion mit Krautsaum, Biotoptyp 5	3	453	1.359	RRB mit Ableiter Temp. Feuchtzone	5	500	2.500
Intensiv genutzte Rasenfläche und Gartenfläche, Biotoptyp 3	1	1.584	1.584				
Dauergrünlandfläche, extensiv genutzt, Biotoptyp	2	5.793	11.586	Priv. Grünflächen	1	5.653	5.653
Gesamt		14.991	18.687			14.991	16.796

Biotopwertdifferenz: 16.796 - 18.687 = - 1.891

Tabelle II Bilanzierung / Gelände der Stadt Gladbeck

Aufgrund der beanspruchten Waldstücke für die geplante Bebauung ist eine Kompensation auf dem beplanten Gelände nicht möglich.

Es ist eine zusätzliche Kompensation mit einem Biotopwert von 4.824 erforderlich.

Bei einem Ausgleich mit der Wertstufe 4 auf einer Fläche der Wertstufe 1 ist dazu eine Fläche von 1.608 qm ($4.824 / (4-1)$) erforderlich.

Zusatzvermerk durch Stadt Gladbeck:

Der Ausgleich bei einer Wertstufe 9 auf einer Fläche der Wertstufe 2 ergibt einen Flächenausgleich von 689 qm (s. auch Berechnung zu I)

Tabelle II: Bilanzierung für das Gelände der Stadt Gladbeck Gebiet : Rentford - Nord

Konflikt / Eingriff	Durch das Planungsvorhaben beanspruchte Flächen bzw. Strukturelemente mit ökologischer Funktion		Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
	derz. Biotopwert	beanspruchte Fläche in m ²	Neuanlage / Planung / Wiederherstellung	zukünft. Biotopwert	Fläche nachher beplante Fläche in m ²	Biotopwert (Sp. 2 x Sp. 3)
Bestand						
mittelaltes Waldstück Biotoptyp 2	4	768	Pflanzung von flächigen Gehölzstreifen mit heimischen Laubgehölzen	3,5	240	840
			Neuersiegelung	0	655	0
Grüngürtel, Biotoptyp 6	3	1.201	3 Einzelbäume (je Haus ein Baum, 10 m ²)	4	30	120
Dauergrünlandfläche extensiv genutzt, Biotoptyp 1	2	153	Priv. Grünflächen	1	1.197	1.197
Gesamt		2.122			2.122	2.157

Biotopwertdifferenz: 2.157 - 6.981 = - 4.824

8.0 Anhang Bewertung der Biotoptypen

I. Abkürzungen der Landschaftselemente

Landschaftselement	Abkürzung
Baumreihe	Br
Einzelbaum	Eb
Gehölzstreifen	Gs
Strauchgruppe	Sg
Wald	Wa

II. Abkürzungen der Pflanzennamen

Deutscher Name	Abk.	Lateinischer Name
Schwarzerle	SE	<i>Alnus glutinosa</i>
Hasel	HA	<i>Corylus avellana</i>
Esche	ES	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldahorn	FA	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	BA	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	SA	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hybridpappel	HP	<i>Populus x hybrida</i>
Gemeiner Schneeball	GS	<i>Viburnum opulus</i>
Salweide	SAW	<i>Salix caprea</i>
Schmalblättrige Weide	ssw	<i>Salix spec.</i>
Sandbirke	SB	<i>Betula pendula</i>
Schwarzer Holunder	SH	<i>Sambucus nigra</i>
Brombeere	BR	<i>Rubus spec.</i>
Stieleiche	ST	<i>Quercus robur</i>
Waldgeißblatt	WG	<i>Lonicera periclymeum</i>
Rotbuche	RB	<i>Fagus silvatica</i>
Hartriegel	HR	<i>Cornus sanguineum</i>
Winterlinde	WL	<i>Tilia cordata</i>
Weißdorn	wo	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	SL	<i>Prunus spinosa</i>

1 Extensiv genutzte Dauergrünlandfläche

Diese Grünlandfläche ist dem Verbund der Cynosurion-Weiden zuzuordnen und wird als Pferdeweide genutzt. Es wurden folgende Pflanzenarten festgestellt:

Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Dactylis glomerata	Wiesenknäuelgras
Stellaria media	Vogelmiere
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Urtica dioica	Große Brennessel
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Anthriscus sylvestris	Wiesenkerbel
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Trifolium repens	Weißklee
Artemisia vulgaris	Gem. Beifuß
Tanacetum vulgare	Gem. Rainfarn

2 Alter bis mittelalter Waldbestand (vergl. Tab. III)

3 Intensiv genutzte Rasenfläche

Gänseweide im Bereich der Hühnerfarm

Poa annua	Einjähriges Rispengras
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Stellaria media	Vogelmiere
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß

4 Einzelgehölze im Bereich der Hühnerfarm (vergl. Tab. III)

5 Einzelgehölzsukzession mit Krautsaum (vergl. Tab. III)

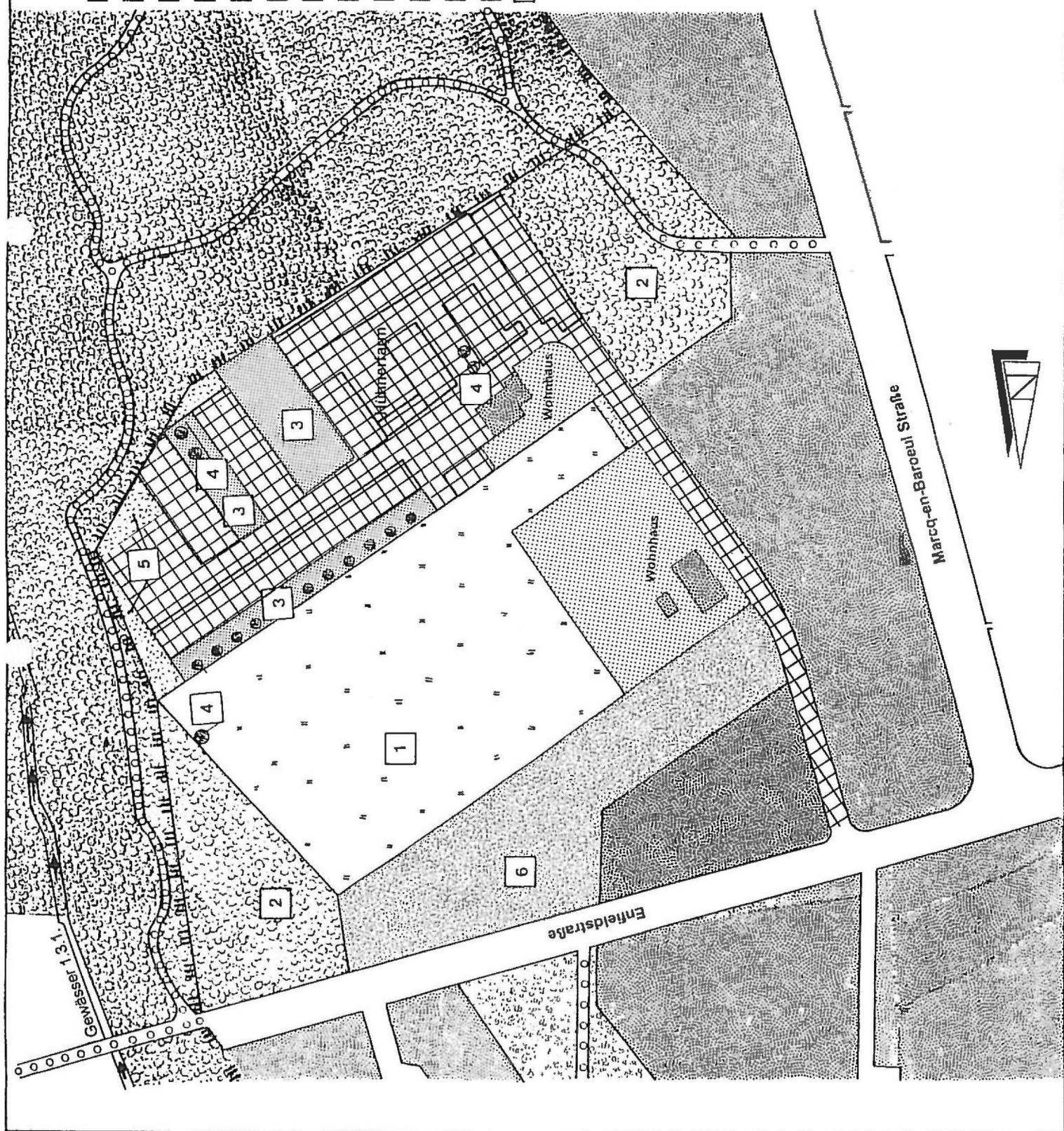
6 Grüngürtel mit mittelaltem Gehölzbewuchs, Gehölzsukzession und Krautsaum (vergl. Tab. III)

Tabelle III:

Datum:		September 1997									
		Punkte									
Aufnahmenummer	Landschaftselement	Vitalität	Altersentwicklung	Pflege / Zustand	Standortgerechtigkeit	RWS + gest. Eigenwirkung	Biotopebedeutung	Funktion	Gesamtpunktzahl	Wertstufe	Datenerfassung - Dimension - Gefährdungsgrad - Arten (siehe Tabelle 1) - angrenzende Nutzungen
2	Wa	4	5	4	4	4	4	4	29	4	Alter bis mittelalter Waldbestand, wird durch die Planungsmaßnahme nicht beansprucht. SE, HA; ES; FA; BA; SA; HP; SB; SH; BR; ST; WG; RB; WL; WD;
3	Eb	4	5	2	4	3	5	3	25	4	Alte Haselsträucher, Walnußbaum, Obstgehölze
5	Eb	5	2	4	4	2	2	2	23	3	Junger Aufwuchs, wird durch die Planungsmaßnahme beansprucht: ES; BR; SH; HR; SL;
6	Gs	4	3	3	4	3	4	3	24	3	Grüngürtel wird durch die Planungsmaßnahme beansprucht. AL; HA; ES; FA; SA; HP; SAW; SB; SH; BR; ST; WD; SL;

Planzeichen

-  Wohnbebauung
-  Verkehrswege / Hofflächen
Schwarzdecke
-  Rad- und Wanderwege
Wassergebundene Decke
-  Grenze Landschaftsschutzgebiet
-  Wald
-  Aufforstung
-  Grünland / Dauerweide
-  intensiv genutzte Resenfläche
-  Einzelgehölze
-  Landschaftselemente
-  Hausgärten
-  Ruderalvegetation mit
Gehölzsukzession
-  Gewässer 1.3.1.



Stadt Gladbeck	
Bebauungsplan 34 22. Änderung Gebiet Remförl - Nord (Bereich östlich Enfieldstraße) Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	
Mafstab 1:1000	Blatt 1
Bestand Dr. Dahlem Berufsstand: Landschaftsplaner Bornstraße 7 • 43135 Essen	
Maßstab: 1:1000 Datum: 1998 Blatt: 1	

Planzeichen

vorhanden



Wohnbebauung



Verkehrswege



Rad- und Wanderwege



Wald



Aufforstung



Grenze Landschaftsschutzgebiet



Gewässer 1.3.1.



geplant



Private Wohn- und Grünflächen



Verkehrsfläche



Wanderweg



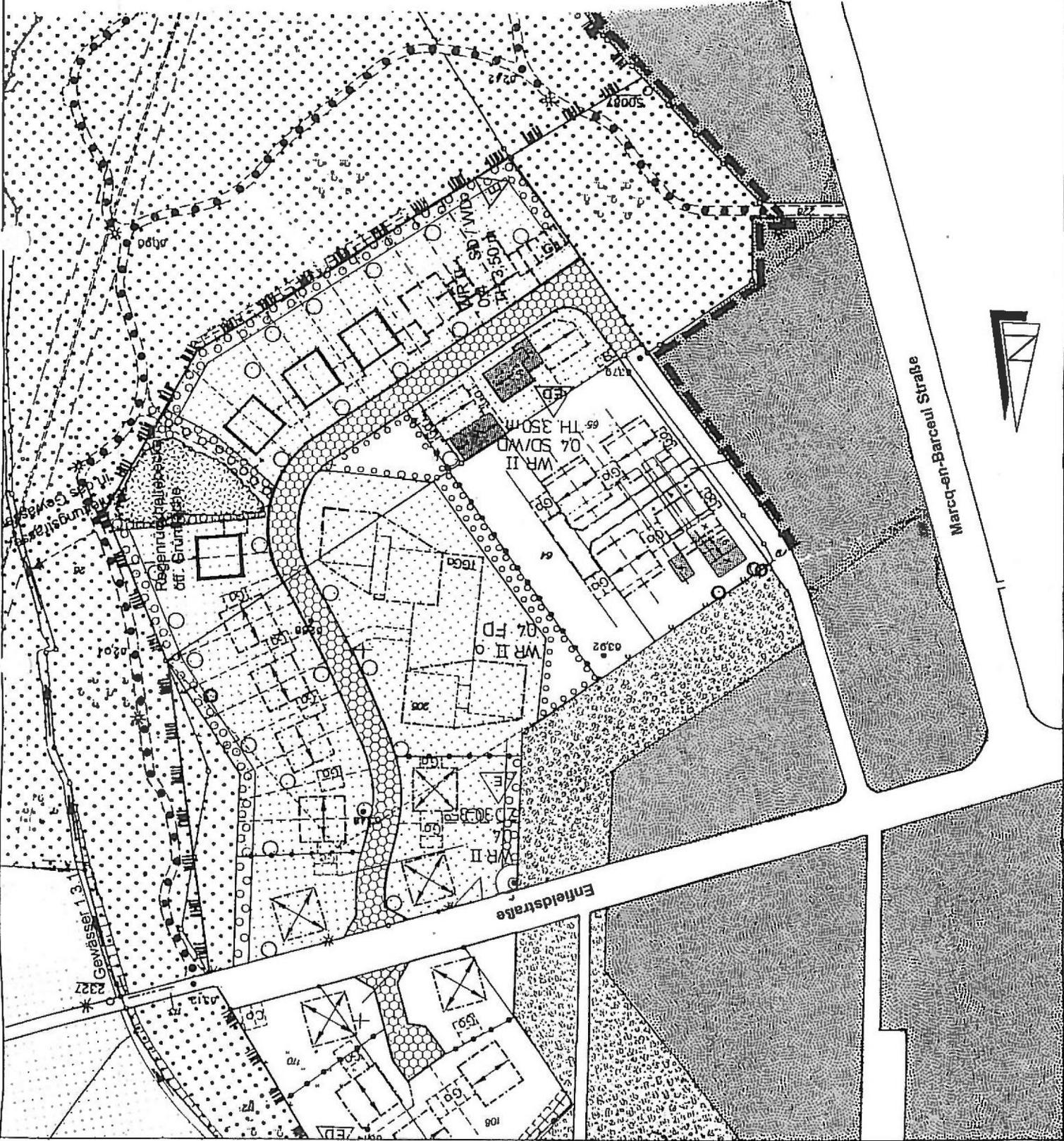
Einzelgehölze



Flächen zum Anpflanzen landschaftsgerechter Baum- u. Straucharten



Regenrückhaltebecken



Stadt Gladbeck	
Bebauungsplan 34	
22. Änderung	
Gebiet Renforth - Nord (Bereich östlich Enfeldstraße)	
Landschaftsökologische Bestandserfassung	
Maßstab 1:1000	Blatt 2
Dr. Detleff	
Beratende Ingenieure VBI	
Bismarckstr. 7 • 45130 Essen	
Ingenieurbüro Dr. Detleff Bismarckstr. 7 45130 Essen Telefon: 0201 45 11 1277	

