

**STADT GLADBECK
STADTPLANUNGSAMT**

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 54 a 1
Gebiet: "Aufschlammungs-
gebiet Ellinghorst"**

GLIEDERUNG:

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 3.0 Planungsvorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Planungsansatz und Zielsetzung
- 5.0 Bebauungsplaninhalte
 - 5.1 Bestehende Planungsinhalte
 - 5.2 Künftige Planungsinhalte
- 6.0 Erschließung
 - 6.1 Eingriff in die Landschaft
- 7.0 Immissionsschutz
- 8.0 Altlasten
- 9.0 Ver- und Entsorgung
- 10.0 Denkmalschutz
- 11.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
- 12.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 13.0 Strukturdaten
- 14.0 Finanzierung / Kosten

Anlage
Eingriffsbewertung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die
Inanspruchnahme von Freiraum

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132, geändert durch Gesetz vom 22.4.1993, BGBl. I, S. 466); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984, S. 419), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Nov. 1992 (GV NW 1989, S. 467); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV NW S. 124).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Gladbeck, Flur 105 und 72. Es wird im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung der Agnesstraße (Grenze des Durchführungsplanes Nr. 13) und östlich der Beisenstraße vom planungsrechtlich festgesetzten Industriegebiet (Grenze des Bebauungsplanes Nr. 13 b), im Osten durch den östlichen Böschungsfuß der Eisenbahnlinie Essen - Gladbeck - Marl, im Süden durch Autobahn A 2 - Hannover/Oberhausen - und im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 371 und 352 und deren südliche Verlängerung bis zur Autobahn A 2.

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

3.0 Planungsvorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet) ist das Plangebiet als Fläche für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe ausgewiesen.

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan (Entwurf 1990) stellt für den Planbereich gewerbliche Baufläche und Immissions-schutzwald zur Abschirmung gegenüber der Autobahn dar.

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.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich östlich des Haarbaches, Grenze vorhandene Bebauung Agnesstraße, Eisenbahnlinie, Autobahn, besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 "Aufschlammungsgebiet Ellinghorst".

Für den östlichen Teil dieses Bebauungsplanes soll nun zum Zwecke der Arrondierung und der veränderten Entwicklung Rechnung tragend der Bebauungsplan Nr. 54 a 1 neu aufgestellt werden. Für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 ist das Aufhebungsverfahren ebenfalls eingeleitet worden. Hierzu hat der Rat der Stadt Gladbeck in seinen Sitzungen am 13.02.1987 und 16.05.1988 entsprechende Beschlüsse gefaßt.

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 getroffenen Festsetzungen sowie die zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen wie

- neuer Autobahnanschluß über die bis nach Bottrop ausgebaute Beisenstraße;
- neue beabsichtigte Anbindung der Bohmertstraße an die Beisenstraße für ein gebautes Motel;
- Erweiterungsabsichten der am Standort bestehenden Betriebe;
- neu zu gestaltende Eingangssituation für die Stadt Gladbeck

machen eine Neuauufstellung erforderlich.

Ziel ist es, die neuen untereinander entstehenden Nutzungen so zu integrieren, daß einerseits die Interessen der Stadt einer attraktiv gestalteten Eingangssituation, andererseits die wirtschaftlichen Interessen der dortigen Betreiber in Einklang zu bringen sind.

Darüber hinaus und in Ergänzung zu diesem Planbereich ist der aufzuhebende Teil des Aufschlammungsgebietes Ellinghorst als Erholungsbereich bereits entwickelt und stellt somit eine Grünverbindung zwischen dem Wittringer Wald, dem Rentforter Freiraum und der Rheinbabenthalde südlich der Autobahn A 2 dar.

5.0 Bebauungsplaninhalte

5.1 Bestehende Planungsinhalte

Durch die in diesem Bereich angrenzende vorhandene planungsrechtliche Situation durch den Durchführungsplan Nr. 13 (Festsetzung B-Gebiet) und den Bebauungsplänen Nr. 13 b (Festsetzung GI-Gebiet und eingeschränkt GI-Gebiet) und Nr. 54 (Festsetzung GI-Gebiet) ist für das Gesamtgebiet die Struktur einer Gemengelage entstanden.

Durch die so entstandene Situation haben sich Vorbelastungen ergeben, so daß nunmehr das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt.

So nimmt der Bebauungsplan 13 b durch seine Einschränkung des GI-Gebietes (eingeschränkte Nutzung gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4-7) BauNVO Rücksicht auf die im Durchführungsplan Nr. 13 ausgewiesenen und vorhandenen Wohnbereiche westlich der Beisenstraße.

Laut Gutachten durch das Institut für Schall- und Wärmeschutz "Geräuschsituation an der Beisenstraße - gutachterliche Untersuchung mit Ableitung von Schallschutzmaßnahmen - im Auftrag der Fa. Stahlhandel Peine-Salzgitter GmbH" für ein Verwaltungsstreitverfahren und Gutachten durch das Ingenieurbüro für Bauakustik, Lärmbekämpfung und Schwingungstechnik für einen Neubau zur Erweiterung des Werkes 2 der Fa. Döllken ist der angrenzende Wohnbereich der Agnes- und Buchenstraße störgradmäßig nicht als ein reines oder allgemeines Wohngebiet, sondern als ein Mischgebiet einzuordnen. Dadurch bedingt sind höhere Immissionen als normalerweise in reinen Wohngebieten in Kauf zu nehmen. Ein Ergebnis der Gutachten ist auch, daß schon in der Bestandsituation zur Nachtzeit Richtwertüberschreitungen festzustellen sind, die durch zusätzliche Baumaßnahmen aber keine Verschlechterung bei der Geräuschsituation zur Folge haben.

Durch geeignete Schallpegel-Minderungsmaßnahmen (Neubau der Fa. Döllken), wie z.B. Änderungen an Gebäuden, Einbau von Schalldämpfern, kann jedoch eine ausreichende Schallpegelreduzierung herbeigeführt werden. Alternativ, wie bereits geschehen (Verwaltungsstreitverfahren Peine-Salzgitter / Bebauung Buchenstraße), können zur Lärmdämmung Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß eingebaut werden. Dieses sind schon in der Schallschutzklasse 1 Einfachfenster mit Isolierglas oder Themopanverglasungen, die gem. VDI-Richtlinie 2719 ein bewertetes Schalldämm-Maß von 25 - 30 dB(A) haben.

Durch die verschiedensten Maßnahmen für den angrenzenden Wohnbereich (aktiver und passiver Schallschutz im Bestand/beabsichtigte Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan) wird davon ausgegangen, daß keine Verschlechterungen durch vorhandene Betriebe sowie durch die beabsichtigte Arrondierung des Gewerbestandortes für den o.g. Bereich eintreten.

5.2 Künftige Planungsinhalte

Der nun in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 54 a 1 sieht eine Arrondierung des gewerblichen Bereiches in Richtung A 2 vor. Im unmittelbaren Grenzbereich zwischen Wohnen und Gewerbe wird auf die vorbelastete Situation besonders Rücksicht genommen. Zum einen erhält der Gewerbebereich einschränkende Festsetzungen und zum anderen ist eine Schutzwand festgesetzt.

Östlich der Beisenstraße (vorhandener Stahlhandel) wird ein 30,0 m tiefes und ca. 190 m breites eingeschränktes GE-Gebiet festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich darauf, daß in diesem Bereich gem. Ziff. 1.4 der textl. Festsetzungen nur Bürogebäude zulässig sind. Der übrige überbaubare Bereich wird entsprechend der Bestandssituation als GI-Gebiet festgesetzt. Durch die getroffene Baugrenzenausweisung ist nur noch ein Hallenanbau möglich.

Westlich der Beisenstraße wird ein durch Einschränkungen gegliedertes GE-Gebiet festgesetzt. Im GE-e-Bereich Beisenstraße 50 sind gem. Ziff. 1.4 der textl. Festsetzungen nur Bürogebäude zulässig. Im anschließenden eingeschränkten gewerblichen Bereich sind gem. Ziff. 1.5 der textl. Festsetzungen die Hallenbauten so zu gliedern, zu organisieren und auszugestalten, daß für das angrenzende Wohngebiet keine über das zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen eintreten. Für den restlichen Teil gelten diesbezüglich keine Einschränkungen.

In den gesamten gewerblichen Bereichen sind gem. § 1 Abs. 4 - 7 BauNVO nur Betriebe und Anlagen der jeweils angegebenen Abstandsklasse der Abstandsliste 1990 (Runderlaß MURL vom 31.03.1990) bzw. Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig. Das sind die Betriebsarten in der Abstandsklasse V - VII.

In der Stadt Gladbeck stehen Gewerbeflächen nur in einem begrenzten Angebot zur Verfügung. Aus diesem Grunde werden Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Als Ausnahme ist Einzelhandel zulässig, der im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausgeführt wird. Dabei soll die Verkaufsfläche auf max. 20 % der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 150 qm insgesamt beschränkt werden.

Ausnahmsweise zulässig ist auch ein Kiosk für die Versorgung der Beschäftigten des Gewerbegebietes mit einer max. Verkaufsfläche von 50 qm.

Im Anschluß an den GI-Bereich wird die neue Anbindung der Bohmertstraße an die Beisenstraße festgesetzt. Durch diese direkte und kürzere Anbindung wird die erschließungsmäßige Umfahrung über die Buchenstraße an die Beisenstraße entbehrlich und es können westlich der Beisenstraße wirtschaftlich zusammenhängende Grundstücke gebildet werden.

Der Freiraum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche für Wald (westlich der Beisenstraße / nördlich und südlich der Bohmertstraße), als öffentliche oder private Grünfläche sowie Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Somit entstehen, bedingt durch die verschiedenen notwendigen Erschließungsstraßen (Autobahnauffahrt, Beisen-, Bohmertstraße) kleingegliederte Wald- und Grünflächen.

Nachrichtlich übernommen ist die Landschaftsschutzgrenze, die auch so in dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan Nr. 4 aufgenommen wird. Ebenso nachrichtlich sind die im Plangebiet liegenden Flächen für Bahnanlagen übernommen.

6.0 Erschließung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren wird die Arrondierung des Gewerbestandes Ellinghorst beabsichtigt. Demzufolge ist die Erschließung durch die bereits ausgebaute Beisenstraße mit unmittelbarem Autobahnanschluß optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen und desweiteren die innerstädtische Erschließung durch den Knotenpunkt Bottroper Straße, Siemensstraße, Beisenstraße gewährleistet.

Durch den noch zu bauenden neuen Anschluß der Bohmertstraße an die Beisenstraße erfolgt die Anbindung an das gebaute Motel und auch die direkte Verbindung zu dem Naherholungsbereich Wittringer Wald.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) dient der Erschließung einerseits und mit der Festsetzung des Fuß- und Radweges (Buchenstraße) wird andererseits sichergestellt, daß der sich nach Westen öffnende Freiraum zur Maria-Theresien-Straße und Rentfort weiterhin zugänglich bleibt.

6.1 Eingriff in die Landschaft

Die Straßenplanung und die Erweiterung der gewerblichen Baufläche lösen eine qualitative und quantitative Bewertung des Eingriffs in die Landschaft aus. Die Bewertung ist durch das Grünflächenamt der Stadt Gladbeck vorgenommen worden.

Die Ermittlung, die den Eingriff als Konsequenz der Freirauminanspruchnahme bewertet, und die vorzunehmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen inklusive der Konkretisierungen des Pflanzenkataloges und der Begrünungsmaßnahmen sind nachfolgend der Begründung als Anlage beigelegt.

7.0 Immissionsschutz

Wie bereits unter Punkt 5.1 der Begründung erwähnt, handelt es sich hier um einen vorbelasteten, nebeneinander entstandenen und auf gegenseitiger Rücksichtnahme angewiesenen Gewerbe- und Wohnbereich. Höhere Beeinträchtigungen, wie z.B. Gewerbelärm, die im unmittelbaren Grenzbereich entstehen können, müssen für diese vorbelasteten Gebiete in Kauf genommen werden. Um mögliche Konfliktsituationen in diesem Bereich so gering wie möglich zu halten, setzt der Bebauungsplan Nr. 54 a 1 für den unmittelbaren Übergang von Gewerbe/Wohnen ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Darüber hinaus und zur weiteren Abschirmung wird eine Schutzwand, die in Stein- oder Lebendbauweise errichtet werden kann, und einen vorgelagerten Anpflanzungstreifen vorsieht, festgesetzt.

Zur Ermittlung der Lärmemission des Verkehrs auf der Beisenstraße zur Wohnbebauung wurde als Immissionsort das Gebäude Agnesstraße 106 gewählt (Gebäude unmittelbar am Gewerbegebiet und zur Straße). Die Berechnung erfolgte in der Verkehrsplanungsabteilung des Planungsamtes der Stadt Gladbeck auf der Grundlage der DIN 18005 und einer Verkehrszählung von Oktober 1988.

Berechnungswerte:

DTV (Kfz/24 Std.)

Zählung 10.88

Schwerlastenteil

	6790 Kfz
tags	6 %
nachts	3 %

Geschwindigkeit

50 km/h

Abstand Bebauung - Straßennetz

65 m

Straßenoberfläche

Asphalt

Berechnung:

Nach Zeile 4 der Tabelle 4 beträgt bei Gemeindestraßen die stündliche Belastung:

tags M = 0,06 DTV = 410 Kfz

nachts M = 0,011 DTV = 75 Kfz

Aus Bild 3 ergibt sich der Mittelungspegel bei einem Lkw-Anteil von tags 6 % und nachts % wie folgt:

tags	65,2 dB(A)
nachts	57,0 dB(A)

Folgende Korrekturen sind zu berücksichtigen:

Asphaltbetondecke nach Tabelle 2	-	0,5 dB(A)
Geschwindigkeit in Abhängigkeit von Lkw-Anteil nach Bild 4 bis 50 km/h	tags	- 4,7 dB(A)
	nachts	- 5,2 dB(A)
Abstandskorrektur zur Entfernung nach Bild 19	-	5,7 dB(A)

Korrekturwerte:	tags	- 10,9 dB(A)
	nachts	- 11,4 dB(A)

Ergebnis:

Der berechnete Beurteilungspegel für den Kfz-Verkehr beträgt für die zugrundegelegten Immissionswerte am Immissionsort Agnesstraße 106

tags	-	54,3 dB(A)
nachts	-	45,6 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen für ein Mischgebiet, wie unter Pkt. 5.0 der Begründung festgestellt, tagsüber 65 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Durch das errechnete Ergebnis werden die Richtwerte eingehalten, wobei die geringfügige Überschreitung des Nachtwertes von 0,6 dB(A) zu vernachlässigen ist.

Als Nebeneffekt bleibt noch anzumerken, daß durch die getroffenen Immissionsschutzfestsetzungen im Gewerbebereich auch Dämpfungen von Verkehrslärm mit eintreten.

8.0 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Westen die Altlastenfläche Nr. 14 (StAWA Nr. 4407/122) und im Südosten die Altlastenverdachtsfläche Nr. 77 (StAWA Nr. 4407/71). Im Süden grenzt die Altlastenverdachtsfläche Nr. 17 (StAWA Nr. 4407/124) unmittelbar an das Plangebiet an.

Die Altlast Nr. 14 erstreckt sich von der Buchenstraße bis zur Maria-Theresien-Straße in Ost-West-Richtung und von den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung bis zur Autobahn A 2 in Nord-Süd-Richtung. Ein östlicher Teilbereich befindet sich im Plangebiet.

Das Gelände der Altdeponie wurde Mitte der 50er Jahre bis 1974 mit Hausmüll, Bauschutt, Erdaushub und Industriemüll bis zu 12,5 m mächtig aufgeschüttet und 1974 mit Rückständen aus der Müllverbrennung aufgeschlammmt.

Zur Zeit stellt der überwiegende Teil eine Brachfläche mit Biotopcharakter dar und wird bereichsweise als Freizeitfläche (Radweg) genutzt. Der nordöstliche Bereich ist Teil eines Schulgeländes bzw. Gewerbegebietes (Bereich Plangebiet).

Zwischen 1988 und 1992 wurde das Gelände durch verschiedene Gutachter mehrmals im Hinblick auf Boden- und Grundwasserkontaminationen untersucht.

Im Ergebnis wurden Verunreinigungen des Bodens durch Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und bereichsweise erhöhte Methangasbildungen festgestellt. Das Grundwasser weist Belastungen durch CKW, Arsen und Ammonium auf. Da im Anstrom der Deponie Grundwasserbelastungen durch CKW ermittelt wurden, sind die festgestellten Kontaminationen nicht ausschließlich auf die Deponie zurückzuführen. Die oberflächennah stark kontaminierten Flächen wurden durch eine Abdeckung mit unbelastetem Boden gesichert. Die Methanentwicklung bleibt laut Gutachten auf den Deponiebereich beschränkt, so daß keine Auswirkungen auf das Schulgebäude bzw. die vorhandene Wohnbebauung an der Agnesstraße festgestellt wurden.

Das Grundwasser wird zur Überprüfung jährlich untersucht.

Die Aufschüttungsfläche Nr. 77 wurde durch Luftbilddauswertung erfaßt. Die Fläche wurde ohne vorherige Untersuchung und ohne Genehmigung im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme (Hallenneubau) in einer Mächtigkeit von 6,50 m mit Beton u. a. zugeschüttet. Aufgrund der Zusammensetzung und Mächtigkeit der Abdeckung werden evtl. Beeinträchtigungen der Umwelt über den Gefährdungspfad Boden nicht angenommen. Grundwasserkontaminationen, ausgehend von dieser Fläche, sind bisher nicht untersucht worden.

Im Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen worden:

Die Entnahme und Nutzung von Grundwasser zum Eigenwasserverbrauch ist nicht zulässig.

Die unmittelbar im Süden an das Plangebiet angrenzende Aufschüttungsfläche Nr. 17 wurde ebenfalls durch Luftbilddauswertung erfaßt.

Auch diese Fläche wurde ohne vorherige Untersuchung und Genehmigung im Zusammenhang mit der Autobahnerweiterung der A 2 beseitigt.

Grundwasserkontaminationen, ausgehend von diesem Bereich, sind bisher nicht untersucht worden.

9.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Gewerbegrundstücke ist durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Erschließungsträger zu gewährleisten.

Aufgrund einer Anregung der Kreisverwaltung als "Untere Wasserbehörde" wird ein Hinweis bzgl. der Dachflächenentwässerung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweis:

Bei baulichen Vorhaben, Änderungen, Erneuerungen oder Ergänzungen ist bzgl. der Dachflächenentwässerung zu prüfen, ob die Bodenbeschaffenheit die nachfolgend aufgeführten Möglichkeiten zuläßt:

- Versickerung
- Kombination von Versickerung und Rückhaltung mit gedrosselter Weiterleitung
- Ableitung in einen Reinwasserlauf.

Bei positiven Prüfungsergebnisses sollten entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.

Die Aufnahme des Hinweises ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Umstrukturierung des Boye-Systems und ihrer Zuläufe zu sehen, um im Vorfeld schon andere Entwässerungsmöglichkeiten für nicht verschmutzte Wässer prüfen zu können.

10.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege – Bodendenkmäler

Die in verschiedenen Kartenwerken geführte Hainbuche westlich der Beisenstraße ist als Naturdenkmal nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Der BUND als Naturschutzverband weist in seiner Stellungnahme gem. § 4 Baugesetzbuch darauf hin, daß im unmittelbar angrenzenden Wohngebiet einer der größten Urnenfriedhöfe (Ellinghorst) der Bronze- und frühen Eisenzeiten liegt. Allerdings steht die Ostgrenze dieses Friedhofes nicht fest. Ferner weist der BUND darauf hin, daß im Bereich der Beisenstraße sich ein mittelalterliches Spieker-Backbaus befunden hat, dessen Grundmauern noch im Gelände vorhanden sein sollen.

Diesbezüglich wird mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege Kontakt aufgenommen, da nach Kenntnisstand der Behörde bisher davon ausgegangen wird, daß bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt werden. Nach erneuter Kontaktaufnahme im Zuge der öffentlichen Auslegung ist seitens der Denkmalbehörde keine anderslautende Stellungnahme abgegeben worden.

Sollten bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen.

11.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 a 1 geht der Bergbau um. Um bauliche Anlagen zu sichern, ist schon vor Beginn der Einzelplanung mit Ruhrkohle Westfalen AG, Postfach 1145, 4690 Herne 1, Verbindung aufzunehmen, damit die gesetzlich geregelten Vorkehrungen getroffen werden können. Insbesondere sind Baukörper möglichst klar zu gliedern und durch Bewegungsfugen zu trennen. Die Bewegungsfugen müssen gradlinig verlaufen und dürfen nicht abgewinkelt werden.

12.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planungsabsichten kann auf ein förmliches Umlenungsverfahren verzichtet werden. Die Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen befinden sich überwiegend in städtischem Besitz.

13.0 Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebaungsplanes

ca. 107.590 qm (21,17 ha)

Diese gliedern sich in:

Gewerbliche Baufläche	ca. 107.590 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 22.060 qm
Bahnanlagen	ca. 14.850 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 24.000 qm
Private Grünfläche	ca. 13.560 qm
Verkehrsgrünfläche	ca. 14.160 qm
Fläche für Wald	ca. 15.450 qm

	ca. 211.670 qm

14.0 Finanzierung / Kosten

Zur Verwirklichung dieser Maßnahmen entstehen der Stadt Gladbeck Kosten für den Rückbau der nicht mehr benötigten Verkehrsfläche der Buchenstraße. Die öffentlichen Grünflächen befinden sich überwiegend in städtischem Besitz. Haushaltsmittel für den Rückbau der Straße müssen bereitgestellt werden.

Aufgestellt im Planungsamt der Stadt Gladbeck
26.08.1993


Oermann

Anlagen

Eingriffsbewertung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Freiraum

1. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte für den Bereich des zu erwartenden Eingriffes im Bebauungsplan 54 a/1 über eine Biotoptypenkartierung in Anlehnung an den Vorabzug (Stand: 07.07.1992) "Biotoptypen und Nutzungen" der Landschaftsarchitekten Heimer, Montag und Herbstreit. In diesem Zusammenhang wurden die Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen erfaßt (siehe Tabelle 1).

Für den untersuchten Bereich ist besonders das Landschaftsbild hervorzuheben. Auf kleinem Raum sind unterschiedliche Biotoptypen anzutreffen.

Des weiteren ist anzumerken, daß der untersuchte Bereich Bestandteil der Grünverbindung Brauck - Wittringen - Ellinghorst - Johowstraße - Rentfort ist.

Biotoptypen

Biotop	Kurzbeschreibung Biotoptyp	Flächengröße
---------------	-----------------------------------	---------------------

Bereich westlich der Beisenstraße

EE 0	Grünlandbrache	1,87 ha
EA 1	Glatthaferwiese	1,05 ha
BF 2	Baumgruppe	0,16 ha
BF 3	Einzelbaum	--
Summe		3,08 ha

Bereich östlich der Beisenstraße

Übertrag:		3.08 ha
HT 1	Hofplatz	0,09 ha
EE 0	Grünlandbrache	0,13 ha
HK 9	Obstwiesenbrache	0,43 ha
BA	Feldgehölz	0,25 ha
BB	Gebüsch	0,44 ha
Summe		4,41 ha

Tabelle 1 (siehe auch Plan Nr. 1)

2. Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Grundlage des vereinfachten Bewertungsverfahrens der Stadt Bielefeld (nach Adam, Nohl, Valentin) erstellt worden. Hiernach werden für die überplanten Biotoptypen Verrechnungsmittelwerte angesetzt.

Der Biotoptyp der Kompensationsmaßnahme sollte bei einer Verrechnung ab 1 : 1 und höher dem verlorengegangenen Biotoptyp weitestmöglich entsprechen, soweit dieses sinnvoll herstellbar ist. Wenn der Verrechnungswert unter 1 : 1 liegt, ist der Ausgleich durch ein andersartiges Biotop möglich. Die Flächenbilanz für die betroffenen Bereiche ist in Tabelle 2 dargestellt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenbilanz)

Flächenbilanzierung gemäß Berechnungsverfahren der Stadt Bielefeld (Fläche in ha)

Verlustfläche x Wert = Kompensationfläche

Ausgleichsfläche

1	Grünlandbrache $1,65 \times 0,8 = 1,32$	1	Anpflanzungen südlich der Bohmertstraße	0,57
2	Glatthafterwiese $1,05 \times 0,5 = 0,53$	2	Straßenbäume westlich der Beisenstraße	0,04
3	Grünlandbrache mit Einzelbäumen $0,13 \times 0,8 = 0,10$	3	Anpflanzungen östlich der Beisenstraße	0,20
4	Feldgehölz $0,32 \times 1,8 = 0,58$	4	Straßenbäume östlich Beisenstraße	0,11
5	Grünlandbrache $0,16 \times 0,8 = 0,12$			
6	Gebüsch mit Bäumen $0,17 \times 1,8 = 0,31$			
7	Gebüsch ohne Bäume $0,14 \times 1,6 = 0,22$			
Insgesamt	3,19	insgesamt		0,92

Tabelle 2
(siehe auch Plan Nr. 2)

(siehe auch Plan Nr. 3)

3. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen, die im Bereich des Bebauungsplanes 54 a/1 durchgeführt werden können, umfassen 0,72 ha. Hierfür sind Flächen von unterschiedlicher Größe für die Anpflanzung von heimischen und bodenständigen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Des weiteren sind als Ausgleichsmaßnahmen Straßenbaumpflanzungen auf einer Länge von ca. 600 m vorgesehen.

Die konkreten Angaben über Pflanzdichte, Sortierung, Artenauswahl etc. einschließlich der Fassadenbegrünung sind im Kapitel 3.1 aufgeführt.

3.1 Pflanzenkatalog / Begrünungsmaßnahmen

1. Aufforstungsfläche südlich der Bohmertstraße (Ausgleichsmaßnahme):

Die Fläche ist mit Stieleichen, Größe 80 - 120, 3 x verschult im Verband 2 x 0,8 m aufzuforsten.

2. Straßenbäume westlich und östlich der Beisenstraße (Ausgleichsmaßnahme):

Als Straßenbäume sind Stieleichen, Hochstamm, 3 x verschult m.B., 18/20, im Abstand von 10 m zu pflanzen.

3. Gehölzfläche östlich der Beisenstraße (Ausgleichsmaßnahme):

Die Pflanzfläche ist wie folgt zu bepflanzen:

Bäume I. Ordnung - als Hochstamm oder Stammbusch,
3 x verschult m .B., 18/20

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume II. Ordnung - als Solitär, 3 x verschult m. B.,
Breite 60 - 100, Höhe 250 - 300

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Süßkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher 2 x verschult, o.B., 60- 100

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Wald-Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gem. Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Traubenkirsche (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)
- Aschweide (*Salix cinerea*)
- Schw.-Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gemeiner Schneeball (*Biburnum opulus*)

Der Pflanzverband hat im Abstand von 1,5 m zu erfolgen.

Der Anteil der Sträucher soll 90 % betragen, Bäume II. Ordnung sollen mit 8 % vertreten sein und Bäume I. Ordnung mit 2 %.

Bei der Auswahl der Sträucher soll keine Art mehr als 10 % von der Gesamtzahl verwendet werden.

4. Pflanzgebotsflächen:

Die Pflanzflächen sind wie unter Punkt 3.) beschrieben zu bepflanzen, folgende Arten können ebenfalls verwendet werden:

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Winterlinde (*Trilia cordata*)

Bäume II. Ordnung

Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

5. Fassadenbegrünung

Die Fassadenflächen bzw. die Flächen der Lärmschutzwände sind mit folgenden Arten zu bepflanzen:

Kletterpflanzen 40 - 60, mit Ballen

Efeu (*Hedera helix*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii')
Knöterich (*Polygonum aubertii*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Waldrebe (*Clematis*)

Die Pflanzung hat in einem Abstand von 2 m zu erfolgen.

Die Erstaufforstungsanträge, für die außerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Ersatzflächen, sind vom Forstamt Recklinghausen genehmigt worden. In den einzelnen Bescheiden werden Aussagen zur Pflanzdichte und Pflanzauswahl gemacht.

Konkrete Pflanzangaben bezüglich des Ausbaus "Alter Haarbach" können erst im Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz erfolgen.

6. Ersatzmaßnahmen

Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt 3,19 ha. Der Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes 54 a/1 beträgt 0,72 ha. Somit besteht ein Fehlbedarf von 2,47 ha, der durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden muß.

Als Deckung des Fehlbedarfs soll u. a. die Renaturierung des alten Haarbaches südlich der Hegestraße auf Flur 117, Flurstück 27, weitergeführt werden. Hierfür wird eine Fläche von 1,36 ha bei der Länge von ca. 600 m Bachlauf angesetzt. Der Bach soll eine naturnahe Linienführung erhalten. Des weiteren sollen Anpflanzungen von Einzelbäumen, Ufergehölzen, Sträuchern und Röhricht erfolgen.

Die Deckung des restl. Fehlbedarfs von 0,92 ha soll auf Flur 34, Flurstücke 618, 557 im Anschluß an das Bebauungsplangebiet Nr. 29 östlich der Heinrich-Krahn-Straße und auf Flur 16, Flurstück 22/23 in Zweckel (Heischenort) stattfinden. Die Neuanpflanzung soll mit heimischen und bodenständigen Baumarten erfolgen. Diese Ersatzmaßnahme kann als Ausgleich für die Verlustfläche 4, 6 und 7 angesetzt werden, da es sich hierbei um einen gleichwertigen Biotoptyp handelt.

Ein entsprechender Antrag auf Genehmigung zur Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) wird beim Forstamt Recklinghausen gestellt.

BIOTOPTYPEN

BA	Feldgehölze
BB	Gebüsch
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
EA1	Glatthaferwiese
EEO	Grünlandbrache
HK9	Obstwiesenbrache
HT1	Hofplatz

VERLUSTFLÄCHE

1

Grünlandbrache

2

Glatthaferwiese

3

Grünlandbrache mit Einzelbäumen

4

Feldgehölz

5

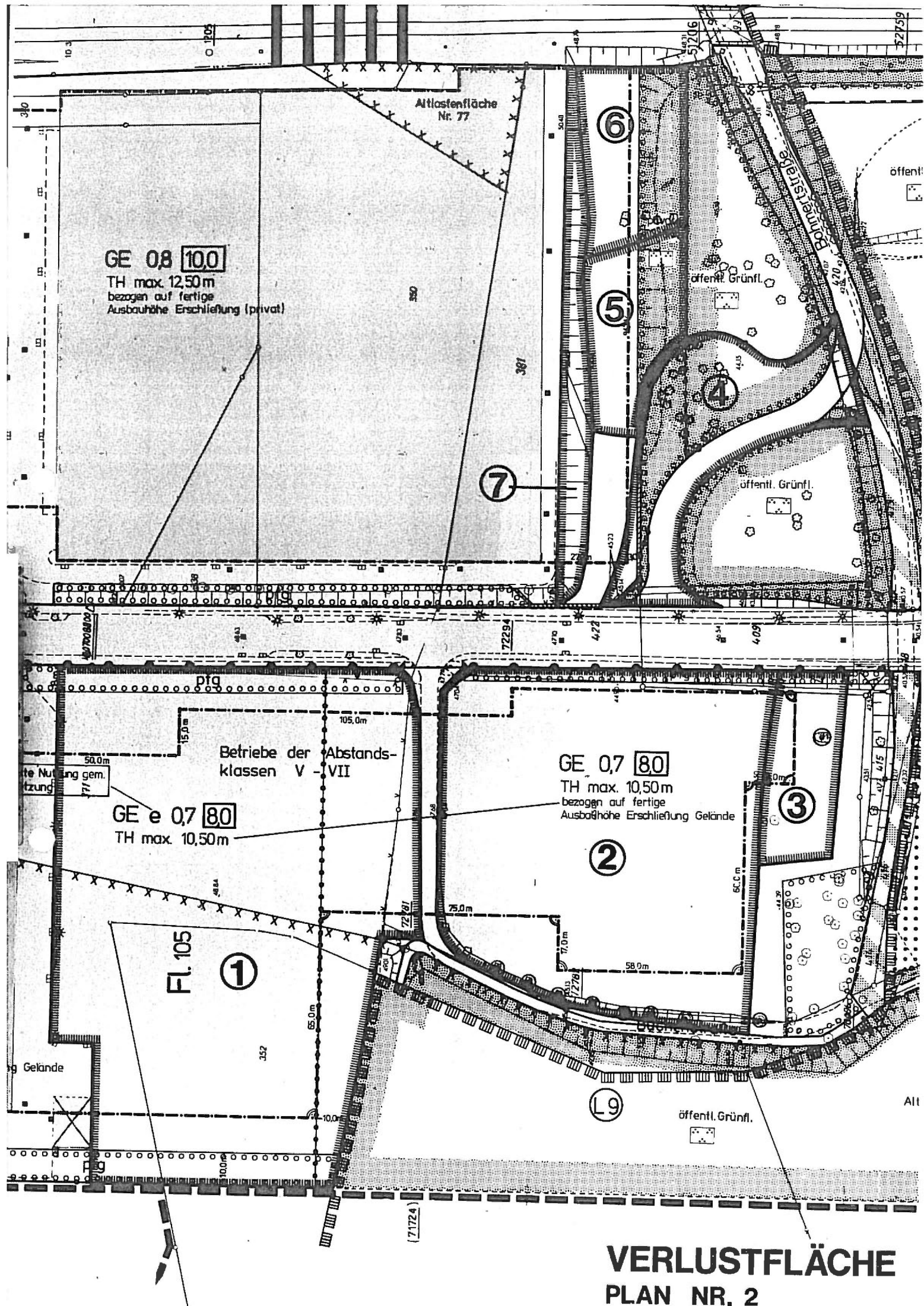
Grünlandbrache

6

Gebüsch

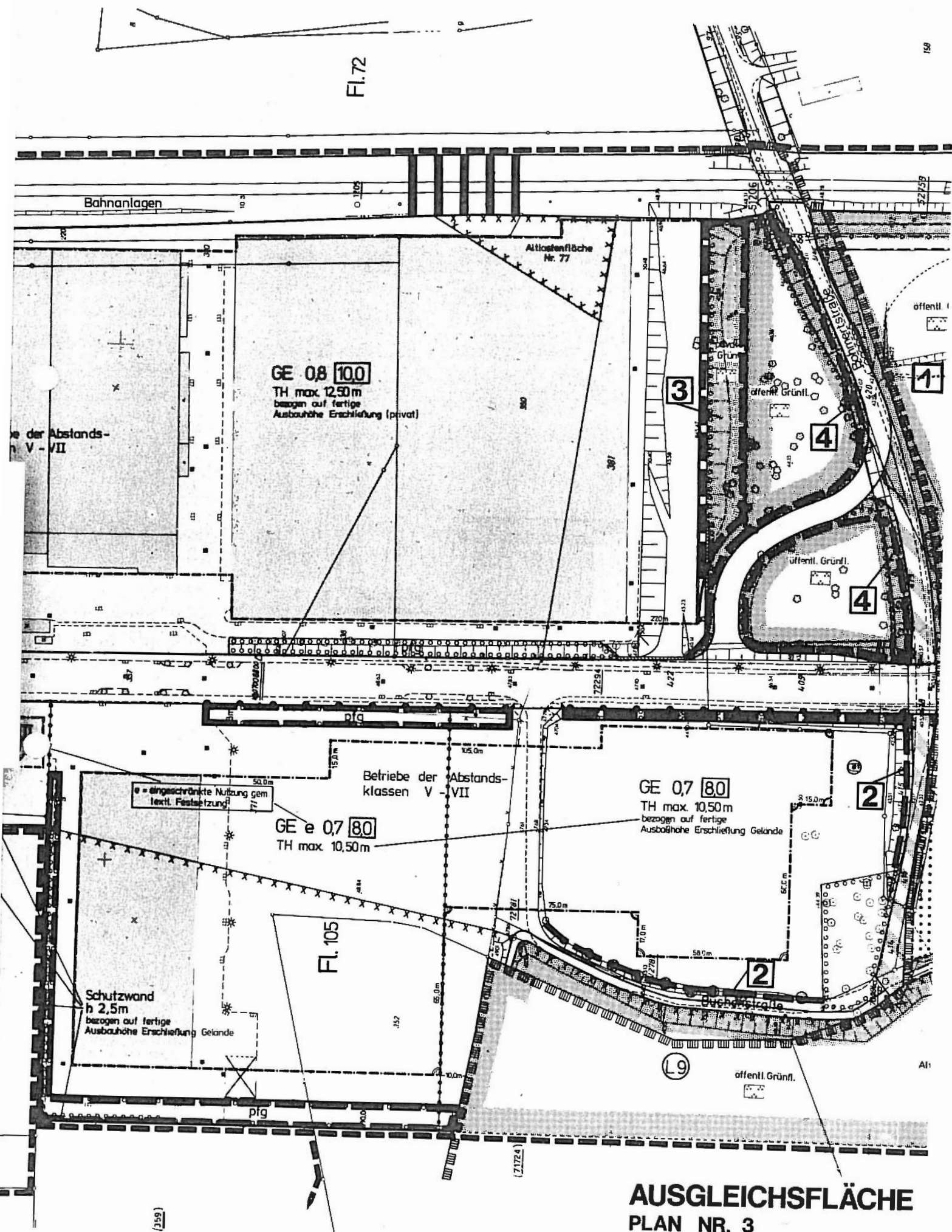
7

Gebüsch



AUSGLEICHSFLÄCHE

- 1** Aufforstung südlich der Bohmertstraße
- 2** Straßenbäume westlich der Beisenstraße
- 3** Gehölzflächen östlich der Beisenstraße
- 4** Straßenbäume östlich der Beisenstraße



**AUSGLEICHSFLÄCHE
PLAN NR. 3**