

STADT GLADBECK
STADTPLANUNGSAMT

BEGRÜNDUNG zum
Bebauungsplan Nr. 57
Gebiet: "Hege- / Berkenstraße"

GLIEDERUNG

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 3.0 Planungsvorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung
- 5.0 Bebauungsplaninhalte
- 6.0 Erschließung
- 7.0 Ver- und Entsorgung
- 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler
- 9.0 Altlasten
- 10.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 11.0 Strukturdaten
- 12.0 Finanzierung / Kosten
- 13.0 Eingriff in die Landschaft

1.0 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).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rentfort, Gemarkung Gladbeck, Flur 118 und 128. Es wird im Norden durch die Hegestraße, im Osten durch die vorhandene Bebauung Josef-Helmus-Weg (Grenze des Bebauungsplanes Nr. 8), im Süden durch die Altbebauung Berkenstraße und die nördliche Grenze des Flurstücks 72, im Westen durch den östlichen Grenzverlauf des "Alten Haarbaches" begrenzt.

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

3.0 Planungsvorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Landesentwicklungsplan III stellt den Bereich des Bebauungsplangebietes als Siedlungsbereich und westlich der Berkenstraße als Freiraum / Erholungsgebiet dar.

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

Der Bebauungsplan nimmt die übergeordneten Planungsvorgaben insofern auf, als daß er bis zu den Überschneidungspunkten Wohnbauflächen auch in der Tiefe (Hinterliegerbebauung mit Stichstraße) festsetzt und westlich der Berkenstraße nur straßenbegleitende Bestandsfestsetzungen mit Arrondierungsmöglichkeiten entlang der Hegestraße trifft.

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar, so daß der Bebauungsplan aus den FNP-Zielen abgeleitet ist. 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.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich nördlich und südlich der Hegestraße wird in dem seit 2.9.1979 rechtsverbindlichen SVR-Bebauungsplan "Rentfort" als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Rat der Stadt Gladbeck hat in seinen Sitzungen am 24.8.1988 und erneut am 1.7.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 57 aufzustellen und den Restbereich des Bebauungsplanes "Rentfort" aufzuheben. Unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8, Gebiet: "Hege-, Voßbrink-, Berkenstraße", an.

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Für den Bereich nördlich und südlich der Hegestraße weist der noch rechtsverbindliche Restbereich des Bebauungsplanes "Rentfort" Fläche für die Landwirtschaft aus. Das hier bestehende Planungsrecht ist insofern änderungsbedürftig, als daß der vorhandene Freiraum zwischen dem Ortsteil Rentfort und der im Westen entlang der Autobahn A 31 gelegenen Gewerbefläche zwar erhalten, die bestehende zusammenhängende Bebauung aber nördlich und südlich der Hegestraße gesichert werden soll. Aus diesem Grunde sind die "größeren Baulücken" nicht mit einer überbaubaren Fläche festgesetzt worden (Planbereich auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 24.8.1988). Der vorhandene Freiraum zwischen Gewerbe und Wohnbebauung an der Hegestraße wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 62 b "Gewerbepark Wiesenbusch" im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen durch den dazugehörigen Grünordnungsplan gesichert.

Zwischenzeitlich wurde in einem Verwaltungsstreitverfahren festgestellt (Rechtskräftigkeitswerdung des Urteils am 24.3.1992), daß Teilbereiche des Plangebietes sich im Zusammenhang des bebauten Ortsteils Rentfort befinden. Dem Ergebnis des Urteils Rechnung tragend, hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 1.7.1993 für den nun geltenden Planbereich einen erneuten Aufstellungsbeschuß gefaßt.

Parallel dazu sollen noch die bisher von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Rentfort" ausgenommenen Restflächen ebenfalls aufgehoben werden. Der noch verbleibende Teil südlich der Hegestraße wird überwiegend durch den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 57 überplant. Nördlich der Hegestraße, sozusagen straßenbegleitend, erfolgt eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Der verbleibende Rest ist Grünfläche, die durch den Friedhof Rentfort belegt ist. Aus diesen Gründen kann der noch verbleibende Rest des Bebauungsplangebietes "Rentfort", rechtsverbindlich seit 1979, aufgehoben werden.

Bei einer im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck ermittelten Bedarfsprognose wurde ein hoher Fehlbedarf an Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern ermittelt.

Dieser Bedarf kann nur durch Neuausweisungen bzw. Arrondierungen von Wohnbauflächen gedeckt werden. Den Bedarf und in Anlehnung an die vorhandene bauliche Situation soll in diesem Bebauungsplanverfahren für überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung die Voraussetzungen geschaffen werden.

5.0 Bebauungsplaninhalte

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden entlang der Hegestraße als "Allgemeines Wohngebiet" und die durch die projektierte neue Erschließungsstraße erschlossenen Baugrundstücke als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes (Berkenstraße 63) befindet sich mit Genehmigungsbescheid vom 3.7.1970 ein Schlossereibetrieb. Bisher bestanden bzgl. des Arbeits- und Nachbarnschutzes keine Bedenken an diesem Standort. Durch die nun getroffene Ausweisung im Bebauungsplan ist die Aufrechterhaltung des Schlossereistandes nicht möglich. Eine Auslagerung des Betriebes ist nach Rechtsverbindlichkeitswerdung des Bebauungsplanes möglich und auch vorgesehen, so daß keine Beeinträchtigungen für das Wohngebiet entstehen werden.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze gem. § 17 Bau-nutzungsverordnung mit 0,4; die Zahl der Vollgeschosse mit II unter Bezug einer Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. Die Hauptgebäude sollen Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 40° erhalten. Die Garagen können überwiegend unmittelbar den Häusern zugeordnet werden. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Ein über die notwendigen Garagen und Stellplätze hinausgehender Bedarf für den ruhenden Verkehr kann durch weitere Stellplätze oder auch in Form von car-ports überwiegend auf den Grundstücken selbst abgedeckt werden, um die individuellen Planungen der Grundstücke nicht zu behindern.

Entlang der Hegestraße ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Neben Baulückenschließungen wird hier die vorhandene Bausubstanz planungsrechtlich gesichert.

Östlich der projektierten Erschließungsstraße ist ebenfalls eine offene Bauweise vorgesehen, um den Planungsspielraum zur Errichtung von Einzel-, Doppelhäusern bzw. Bestandserhaltung und Erweiterung offenhalten zu können.

Südlich und westlich des Erschließungsbereiches sind Einzel- oder Doppelhäuser, nördlich Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt worden. Hiermit soll vermieden werden, daß der Bereich der Einzelhausfestsetzung durch die vorgenommene großzügige Ausweisung der überbaubaren Fläche mit dann möglichen Wohneinheitenhäufungen, bedingt durch notwendige Stellplatzanlagen, einen hohen Störempfindlichkeitsgrad erreicht.

Auf eine Festsetzung bezüglich der Dachentwässerung im Bebauungsplan wird nunmehr verzichtet. Entsprechend eines Hinweises des Regierungspräsidenten Münster - Dezernat 35 - ist eine Festsetzung im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich.

Der Abfluß des Regenwassers von Dachflächen wird im Rahmen der Entwässerungssatzung geregelt. Hierbei werden die Errichtung eines Trennsystems bzw. der Bau von Versickerungsschächten auf den Hausgrundstücken im Einzelfall geprüft. Die diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan entfällt.

Durch Begrenzung der Grundstücksbefestigungen auf ein Mindestmaß sowie Materialbeschränkungen soll der Abfluß des Oberflächenwassers in die Kanalisation möglichst gering gehalten werden. Die einzelnen Maßnahmen sind unter Pkt. 3.1 Bodenbefestigungen der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 81 BauO NW festgesetzt.

Der Ausschluß von Einzelfeuerungsanlagen für Öl, Kohle und andere feste Brennstoffe erfolgt deshalb, weil die Verbrennung dieser Stoffe im Vergleich zu anderen Arten der Versorgung mit Heizenergie (z.B. Fernwärme oder Gasheizung) die Luft erheblich verunreinigt.

Die lufthygienische Situation in Gladbeck ist im Hinblick auf die Wohngüte lt. Fortschreibung des Umweltberichtes - Teilbereich Luft - (TÜV-Gutachten von Januar 1989) als problematisch einzustufen, weil mit einem erhöhten Gefährdungspotential für die Gesundheit empfindlicher Bevölkerungsgruppen zu rechnen ist.

Im o.g. Gutachten wird daher in Anwendung des Vorsorgeprinzips empfohlen, die vorhandenen kommunalen Möglichkeiten zur Verbesserung der lufthygienischen Situation auszuschöpfen. Als eine solche Möglichkeit der Immissionsminderung wird vor allem die Energieversorgung (z.B. Verringerung der Einzelheizungen, Umstellung auf leitungsgebundene Versorgung, Verwendung schwefelarmen Heizöls etc.) angeführt. Die oben dargestellte Festsetzung greift dies auf und umfaßt aufgrund des Angebotes verschiedener leitungsgebundener und emissionsärmerer Energieträger sowie im Hinblick auf eine praktikablere Umsetzung (die Verwendung schwefelarmen Heizöls ist in Einfamilienhausgebieten, wenn überhaupt, nur sehr schwer zu kontrollieren) auch den Ausschluß von Feuerungsanlagen für Öl.

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

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, einen oft zu beobachtenden Gestaltverlust von Neubaugebieten, u.a. verursacht durch ein unkontrolliert ausuferndes Materialangebot, vorzubeugen. Bei einem Verzicht von gestalterischen Festsetzungen innerhalb des Baugebietes wäre eine unbefriedigende Stadtgestalt mit einem heterogenen Erscheinungsbild und einem zufälligen Nebeneinander von gegensätzlichen Gestaltungsmerkmalen zu befürchten.

Die Gestaltungsfestsetzungen treffen Aussagen zur Bauwerksgestaltung, der Beschaffenheit der Außenwandflächen, Höhenlage der Baukörper sowie die Ausgestaltung der Garagen und Stellplätze. Ferner werden Aussagen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzgl. der Bodenbefestigungen und der Einfriedungen getroffen.

Hinsichtlich der Materialien für Bodenbefestigungen sind nur wasser-durchlässige Steine zu verwenden, die den Abfluß bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück selbst gewährleisten; somit die Kanalisation entlasten und die Zuführung des Regenwassers in das Grundwasser weiter erhalten bleibt.

6.0 Erschließung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren wird die Arrondierung des Wohngebietes Hege-/Berkenstraße beabsichtigt. Die Erschließung ist durch die ausgebaute Hegestraße gesichert. Die Anbindung an das übergeordnete Netz kann über den südwestlichen Teil der Hegestraße, weiterführend über die Hornstraße und Bottroper Straße an die A 2 (Anschlußstelle Ellinghorst) bzw. auch über die nach Osten verlaufende Hegestraße zur Kirchhellener Straße/Sandstraße/Schützenstraße mit Anschluß an die A 2 und A 31 erfolgen.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll durch eine ca. 100 m lange und 7,5 m breite Stickerschließung zwischen den Grundstücken Hegestraße 205/211 erfolgen. Diese setzt sich dann sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung auf jeweils ca. 70 m fort. Von dieser Haupterschließung zweigen einige Seitenstiche ab, die als private Erschließung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt sind. Eine Verbindung zum Josef-Helmus-Weg wird in Fortsetzung des vorhandenen Weges in Form einer Rad-/Fußwegfestsetzung vorgenommen. Die Rad-/Fußwegfestsetzung in südlicher Richtung (im westlichen Wendebereich) stellt eine notwendige Verbindung zum Freiraum hin mit den Verknüpfungspunkten Rentfort /Ellinghorst dar.

7.0 Ver- und Entsorgung

Entlang der Hegestraße sind Ver- und Entsorgungsleistungen vorhanden. Der Neubaubereich ist durch Erweiterung dieser Systeme zu sichern. Die Leitungsführungen können über die zu erstellenden öffentliche Wege bzw. über Wege, die durch Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern gesichert werden, erfolgen. Über den Rad-/Fußweg im südwestlichen Bereich und über die Leitungstrasse im südöstlichen Planbereich können die Häuser Berkenstraße 26, 34, 44 und 46 mit an die städtische Kanalisation angeschlossen werden.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler

Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht betroffen. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan unter Pkt. Hinweise aufgenommen.

9. Altlasten

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

10. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 wird die Möglichkeit einer freiwilligen Grundstücksregelung angestrebt. Vorsorglich sollte trotzdem seitens der Stadt Gladbeck ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung) eingeleitet werden. Durch eine Umlegung besteht die gesetzliche Möglichkeit zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute oder unbebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

11.0 Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 42.697 qm (4,27 ha)

Diese gliedern sich in:

allgemeines Wohngebiet	ca. 20.530 qm
reines Wohngebiet	ca. 22.167 qm

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

12.0 Finanzierung / Kosten

Zur Verwirklichung dieser Maßnahmen entstehen Kosten für den Bau des Abwasserkanals, der Verkehrsfläche und der Beleuchtung. Die Frage der Finanzierung (Vorleistung durch die Stadt oder Erschließungsträger) ist noch nicht abschließend geklärt. Haushaltsmittel für durch die

Stadt beabsichtigte Maßnahmen müssen noch bereitgestellt werden. Die überschlägigen Kosten der o.a. Maßnahmen betragen:

Kanalbau	ca. 125.000,-- DM
Straßenbau	ca. 400.000,-- DM
Beleuchtung	ca. 24.000,-- DM

13.0 Eingriff in die Landschaft

Die Arrondierung des Wohnbereiches Hege-/Berkenstraße löst nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz gemäß § 8 a BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus. Die Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist durch das Grünflächenamt der Stadt Gladbeck vorgenommen worden. Minimierungsmaßnahmen haben bei der Berechnung der Ausgleichsflächen Berücksichtigung gefunden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und können anteilmäßig den einzelnen Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes zugeordnet werden.

Bei der getroffenen Festsetzungsform im Bebauungsplan für die nachzuweisenden Ausgleichsflächen handelt es sich um eine flächenhafte Festsetzungsform. Innerhalb dieser Flächen müssen Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Sie sind auf Dauer zu erhalten. In Verbindung mit dem vorhandenen, erhaltenswerten Bestand, wie z.B. die Baumreihe an der südwestlichen Plangebietsgrenze, soll durch die Neuanpflanzungen die vorhandene Landschaftsstruktur aufgewertet und der sichtbare Übergang von Siedlungsraum und Freiraum gestärkt werden. Die durch den Eingriff entstehenden Kompensationsbereiche werden bei Bestandssicherung und Pflege des Vorhandenen und den im erforderlichen Umfang stutzfindenden Neuanpflanzungen untereinander verbunden und somit aufgewertet.

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

Aufgestellt im Planungsamt
der Stadt Gladbeck, 16.05.1994


- Weip -

Anlage

Eingriff in die Landschaft:

I. Bewertung des Eingriffes und Ermittlung des Kompensationsbedarfes für nachfolgende Schutzgüter:

1.) Biotop- und Artenschutz:

- a.) Die Bestandsaufnahme erfolgte für den Bereich des zu erwartenden Eingriffes im Bebauungsplan 57, Gebiet: Hegestraße, Berkenstraße, über eine Biotoptypenkartierung in Anlehnung an die Kartierung der "Biotoptypen und Nutzungen" aus dem Gutachten "Modellprojekt Gladbeck, Folgen des Steinkohlebergbaus für Stadtentwicklung und Stadtökologie" des Architekturbüros Reimer und Herbstreit. In diesem Zusammenhang wurden die Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen erfaßt.

- b.) Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes werden gewertet:
 - a.) Dachbegrünungen
 - b.) Hausgärten, mit Anpflanzung von Bäumen

- c.) Die Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf der Grundlage des vereinfachten Bewertungsverfahrens der Stadt Bielefeld (in Anlehnung an Adam, Nohl, Valentin) erstellt worden. Hiernach werden für die überplanten Biotoptypen Verrechnungsmittelwerte angesetzt. Bei einem Verrechnungswert unter 1 : 1 ist der Ausgleich durch ein andersartiges Biotop möglich. Die Bilanzierung ist in Tabelle 1 dargestellt.

Bilanzierung /
Eingriff, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

<u>Verlustfläche x Wert = Kompensationsfläche</u>	<u>Minimierungsfläche</u>	<u>Ausgleichsfläche</u>
<hr/>		
<u>Gärten (HJO)</u>	<u>Hausgarten</u>	
1.730 qm x 0,6 = 1.038 qm	6.705 qm x 0,4 = 2.682 qm	3.091 qm
<hr/>		
<u>Gartenbrache (HJ4)</u>	<u>Dachbegrünung Garagen</u>	
2.100 qm x 0,6 = 1.260 qm	700 qm x 0,25 = 175 qm	
<hr/>		
<u>Acker (HAO)</u>		
9.000 qm x 0,3 = 2.700 qm		
<hr/>		
<u>Fettweide (EB)</u>		
1.900 qm x 0,5 = 950 qm	Summe 2.857 qm	Summe 3.091 qm
<hr/>		
Summe gesamt	Summe gesamt	Summe gesamt
	5.948 qm	5.948 qm
<hr/>		

2.) Boden- und Wasserhaushalt:

Im Bebauungsplangebiet finden sich Braunerden vor, die sich durch eine mittlere bis geringe Sorptionsfähigkeit und hohe Wasserdurchlässigkeit im Boden auszeichnen. Als ökologisch negativ ist die Nutzungsänderung durch Flächenversiegelung zu beurteilen. Durch die Ausweisung von Bau-, Straßen-, Stellplatz- und Garagenflächen wird eine Versiegelung vorgenommen, die Vorgänge zwischen Boden und Atmosphäre, wie z. B. Versickerung oder Verdunstung von Bodenwasser, verhindert. Desweiteren führt diese Versiegelung zu einer verminderten Grundwasserneubildung und somit zu einer Grundwasserabsenkung (der Grundwasserstand unter Flur liegt zur Zeit bei 1-5 m) sowie zur Erhöhung des Oberflächenabflusses. Bei großen Niederschlagsmengen kommt es somit zu extremen Hochwasserspitzen in den Vorflutern und zu lokalen Überbelastungen des Kanalisationssystems.

Beim Bau der Straße kommt neben der Versiegelung eine Schadstoffbelastung, z. B. Eindringen von Salzen, Blei, Cadmium, hinzu. Den geplanten Nutzungsarten ist die heutige Nutzung gegenüberzustellen. Ein Großteil der Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, ein geringerer Teil als Weide, weitere Teile als Gartenfläche (siehe Biotoptypen). Die intensive Bewirtschaftung von Ackerflächen führt zu Belastungen des Bodens. Zu nennen sind hier u.a. der regelmäßige Eingriff ins Bodengefüge, die Verdichtung des Bodens durch Befahren, als Folge hieraus Staunässe, Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und Schädigung des Bodenlebens. Auch durch den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenbehandlungsmitteln wird die Funktion des Bodens beeinträchtigt.

3.) Klima- und Lufthygiene

Aussagen bezüglich des Klimas können auf der Grundlage der "Klimaanalyse Stadt Gladbeck" von Prof. Dr. D. Havlik und Dr. P. Stock gemacht werden.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich im Klimatop Freiland und wird der Untergliederung "Splittersiedlung" zugeordnet. In diesem Bereich weicht das Klima nur unwesentlich von dem Freilandklima ab. Somit stellt auch dieser Bereich ein Frischluftpotential für die Stadt dar. Die Klimaanalyse empfiehlt deshalb einen Erhalt der Austauschfunktionen von Stadt und Freiland und gibt Hinweise auf weitere Planungen: "Splittersiedlungen sind auf keinen Fall weiter zu verdichten (keine weitere Bebauung zulassen), einerseits um die großflächige klimatische Wirkung zu erhalten, andererseits um den Zusammenhang der Freifläche nicht zu zerstören."

Der "Umweltbericht, Teilbereich Luft" von P. Müller und H. Wiegel stellt die Grünspace Rentfort als Kaltluftproduktionsraum dar, dessen Durchlüftung verdichteter Stadtbereiche von Bedeutung ist. Zur Verbesserung der lufthygienischen Situation werden auch aus grünplanerischer Sicht Empfehlungen ausgesprochen, u.a.: "Sicherung der regionalen Grünzüge (Anmerkung: hierzu gehört auch die Grünspace Rentfort) als Kaltluftentstehungsräume und Gebiete mit bedeutenden ökologischen Ausgleichsfunktionen."

4.) Erholung

Die Freiflächen, die an die Wohnbebauung südlich der Hegestraße angrenzen, sind für die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung. Hier steht das Erleben der Natur im Vordergrund. In dem landwirtschaftlich genutzten Raum findet man Relikte der bäuerlichen Kulturlandschaft, die ein erhebliches Erlebnispotential darstellen.

Im Landschaftsplan werden die Flächen der westl. Grünspace als Bereiche mit besonderer Bedeutung für die lokale Erholungsnutzung (Grünzüge) dargestellt. Ebenso sollen naturnahe Lebensräume und Lebensgemeinschaften erhalten und vernetzt werden.

5.) Landschaftsbild

Die landwirtschaftlichen Flächen der westlichen Grünspace werden durch Bachtäler und feuchte Niederungen sowie Baumreihen, Feldgehölze und Gebüschbestände aufgelockert und gegliedert. Durch vorhandene Hofanlagen mit altem Baumbestand und hofnahen Obstwiesen wird das Landschaftsbild bestimmend geprägt und es erhält eine reizvolle Abwechslung. Der Bebauungsplan 57 beeinflusst dieses Landschaftsbild, indem auf landwirtschaftliche Flächen und Obstwiesen eingegriffen wird.

II Darstellung des Gesamtkompensationsbedarfes:

Die Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfes für die geplanten Baumaßnahmen darf nicht nur an der Größe der verlorengegangenen Biotope gemessen werden, sondern hier sind ebenso die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt, Klima- und Lufthygiene, Erholung, Landschaftsbild zu berücksichtigen. Hierbei dient die Eingriffsberechnung für den Biotop- und Artenschutz als Maßstab für die Festlegung des Gesamtkompensationsbedarfes.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima- und Lufthygiene ist als so nachhaltig zu bewerten, daß eine Kompensation zu erfolgen hat. Diese ist bei der Gesamtkompensation berücksichtigt. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die Anpflanzung als Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft als ausgeglichen zu betrachten.

Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt 8.922 qm.
Der Ausgleich soll im Bebauungsplangebiet stattfinden (siehe Tabelle 2).

Die Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen hat mit der Fertigstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme hat zeitgleich mit dem Eingriff zu erfolgen.

67180306

Gesamtkompensationsbedarf	Minimierungsfläche		Ausgleichsfläche	
Schutzgut Biotop- und Artenschutz 5.948 qm	Hausgärten	2.682 qm	Anpflanzung	6.065 qm
Schutzgut Klima und Lufthygiene 2.974 qm	Dachbegrünung	175 qm		
	Summe	2.857 qm	Summe	6.065 qm
Summe gesamt 8.922 qm	Summe gesamt			8.922 qm

(Tabelle 2)

Bebauungsplan Nr. 57
Städtebaulicher Entwurf

-  Bestand
-  Planung
-  Plangebietsgrenze
-  Ausgleichsflächen
-  Erhaltung des Bestands

Maßstab: 1 : 1.000
 Datum: 16.05.1994

Änderungen:

Sachgebiet: 61/4

