

B E G R Ü N D U N G vom 11.05.1994
zum Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Gladbeck
Gebiet: Marienstraße / Stargarder Straße

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Lage des Plangebietes
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Planung
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Maßnahmen des Immissionsschutzes
11. Altlasten
12. Kosten
13. Eingriffsbewertung für Inanspruchnahme von Freiraum

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBI. I. S. 466), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I. S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.8.1990, BGBI. II, S. 885, 889, 1122); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW 1989, S. 432); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV NW S. 124).

2. Lage des Plangebietes

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

- ° Im Norden von den südlichen Begrenzungen der Flurstücke 653, 335, 415 und 613 in der Flur 46.
- ° Im Osten von den südlichen Begrenzungen der Flurstücke 627, 626 und 625 in der Flur 46, und im weiteren Verlauf entlang der geplanten östlichen Begrenzung der Behmerstraße.
- ° Im Süden entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Stargarder Straße 41 / 43 / 45 und im weiteren Verlauf entlang der südlichen Begrenzung der Stargarder Straße.
- ° Im Westen entlang der östlichen Begrenzung der Marienstraße.

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

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungspräsident Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Der im Dezember 1987 unwirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sah für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 108 Wohnbaufläche sowie Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Kirche- an der Marienstraße / Stargarder Straße im Westen sowie Stargarder Straße / Behmerstraße im Osten vor.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 108 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche des Kindergartens im westlichen Planbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Soziale Einrichtung- dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP-Entwurf mit den dargestellten Zielen abgeleitet.

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

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

-3-

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

4. Planungsziel

Der seit dem 15.2.1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 46 - Gebiet: Marienstraße-Nord sowie die seit dem 22.6.1979 rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 - sind bis auf die Errichtung von mehreren 2-geschossigen Reihenhauszeilen am nördlichen Rand der Stargarder Straße nicht weiter realisiert worden.

Die ursprüngliche Plankonzeption sah - unter dem Aspekt einer steigenden Wohnbevölkerung und ausgehend von der planerischen Leitidee der 60ziger Jahre - für den benannten Bereich die Errichtung eines eigenständigen Wohnbereiches mit ein- und zweigeschossigen Eigenheimen in Zeilenbauweise, dreigeschossigen Mietwohnungszeilen sowie vier- bis achtgeschossigen Punkthäusern vor. Zudem sollten die Voraussetzungen zum Bau einer Schule, einer Sportanlage, zweier Kirchenzentren sowie eines kleineren Einkaufsbereiches geschaffen werden.

Aufgrund der überholten städtebaulichen Konzeption, der verändert eingetretenen Bevölkerungsentwicklung sowie einer Priorisierung der Innenentwicklung bei Wohnbauflächen ist der Bebauungsplan überholt.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat dementsprechend in seiner Sitzung am 20.5.1985 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 46 beschlossen.

Zahlreiche Probleme führten dazu, daß das Verfahren noch nicht abgeschlossen werden konnte. So befindet sich östlich der Wohnbebauung der Landstraße die Altlastenfläche, StAWA-Nr. 151. Diese Altlast wurde 1989 untersucht. Diese Untersuchung muß jedoch aufgrund neuer Erkenntnisse als unzureichend zur genauen Identifizierung des Gefährdungspotentials für den Bereich der Marienstraße angesehen werden, eine weitergehende Untersuchung ist erforderlich.

Abhängig davon ist eine Wohnbebauung entlang der Marienstraße bis zur Klärung der Altlastenproblematik zurückzustellen.

Des weiteren hat sich im Kernbereich des Bebauungsplangebietes eine große Forstfläche entwickelt. Umgeben wird diese Fläche durch große Sukzessionsbereiche, in denen eine natürliche Entwicklung der freien Landschaft beobachtet werden kann.

Teilbereiche des Bebauungsplangebietes Nr. 46 sind als Ersatzforstflächen für Baumfällungen in Wohngebieten in Anspruch genommen worden.

Aus vorgenannten Gründen ist die Aufhebung von Teilen des Bebauungsplanes Nr. 46 weiter zu betreiben.

Ausgenommen hiervon werden die Wohnbauflächen nördlich der Stargarder Straße. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 war nördlich der Reihenhauszeilen an der Stargarder Straße eine Erschließungsstraße vorgesehen. Diese mit Eisenacher Straße bezeichnete Erschließungsstraße ist bis zum heutigen Tage nicht realisiert worden.

-4-

-4-

Die vorhandenen Wohnhäuser (teilweise mit der Katasterbezeichnung Eisenacher Straße) werden von der Stargarder Straße erschlossen. Nach dem Bebauungsplan Nr. 46 vorgesehene und teilweise in Baugenehmigungen geforderte notwendige Pkw-Stellplätze konnten durch den Nichtausbau der Eisenacher Straße bis heute nicht errichtet werden. Bei Aufhebung des Bebauungsplanes sind Ersatzflächen für diese noch offen stehenden Stellplatzforderungen zu schaffen.

Im Kreuzungsbereich der Stargarder Straße (Marienstraße sowie Stargarder Straße / Behmerstraße) waren nach dem Bebauungsplan Nr. 46 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung "Kirche" ausgewiesen. Die Notwendigkeit zur Errichtung zweier Kirchenzentren ergibt sich u. a. nach Wegfall des Neubaubereiches entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 46 nicht mehr.

Die Gemeinbedarfsfläche an der Marienstraße wurde zwischenzeitlich mit einem Kindergarten bebaut.

Die Evangelische Kirchengemeinde Gladbeck-Brauck möchte auf dem Grundstück des ehemals vorgesehenen Kirchenzentrums an der Behmerstraße eine Wohnbebauung realisieren. Da ein Teil der vorhandenen Behmerstraße über das Grundstück der Kirchengemeinde verläuft und die Eigentümer der Wohnhäuser Eisenacher Straße 52 - 62 eine befristete Genehmigung zur Unterhaltung von sechs Stellplätzen auf dem Kirchengrundstück bis zum Ausbau der Eisenacher Straße erhalten haben, sind auch hier dauerhafte Lösungen anzustreben.

5. Erläuterung der Planung

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Die vorhandenen Gebäude der Stargarder- / Eisenacher Straße sind bestandsorientiert durch Baugrenzen festgesetzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind zur Westseite vorgesehen. Die zugehörigen Garagen sind mit möglichen Erweiterungsflächen den einzelnen Hausgruppen vorgelagert.

Die geplante Neubebauung im östlichen Planbereich orientiert sich an der vorhandenen zweigeschossigen Reihenhausbauweise. Die Gebäude werden über private Zuwegungen erschlossen. Standorte für den ruhenden Verkehr sind in Form eines Garagenhofes südlich der Hauszeile Eisenacher Straße 52 - 62 vorgesehen. Diese Anlage besteht aus insgesamt 21 Garagen für den Neubaubereich mit 12 geplanten Reihenhäusern sowie für fehlende Garagenstandorte aufgrund des Nichtausbaus der Eisenacher Straße. Hierbei sollen fehlende Garagen für die Häuser Eisenacher Straße 42, 44, 46, 52 und 54 an dieser Stelle gebaut werden. Darüber hinaus kann der vorhandene Garagenhof südlich der Hauszeile Stargarder Straße 39 um 5 Einheiten erweitert werden. Durch den Nachweis dieser Garagenanlagen an der Stargarder Straße kann auf die entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 46 - 1. Änderung - vorgesehene und bereits katastermäßig parzellierte Garagenanlage nördlich des Gebäudes Eisenacher Straße 52 verzichtet werden. An dieser Stelle wird die Möglichkeit einer baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Gebäudeeinheit vorgesehen.

Für die Bebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,4, die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Die Hauptgebäude sollen den Wohnwegen orientierte traufständige Satteldächer erhalten.

-5-

-5-

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Der Bereich des vorhandenen Kindergartens nordöstlich des Kreuzungsbereiches Marienstraße / Stargarder Straße wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gesichert, die Geschossigkeit mit I festgesetzt.

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 im Bebauungsplan Nr. 108 eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen. Die Bebauung ist bis auf einen Restbereich im Osten (ca. 12 Reihenhäuser) abgeschlossen. Eine Mischung von Gestaltungselementen (Verschieferung, Verklinkerung, Putz) ist vorgegeben, die Festsetzungen der Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen.

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich auf den Wohnbereich des Bebauungsplanes Nr. 108.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Als Dachform ist das traufenständige Satteldach festgesetzt. Die Firstrichtung ist innerhalb der Baublöcke eingetragen. Die Dachneigung ist mit 30° auszubilden.

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

1.3 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Geländeoberfläche liegen.

-6-

-6-

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Traufhöhe darf 6,25 m über Erdgeschoßhöhe nicht überschreiten. Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Traufhöhe sind einheitlich vorzusehen.

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 abzupflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

Die Stellplätze sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

Für Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen bzw. an die Fläche für Wasserwirtschaft grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 180 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 100 m Höhe zulässig, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

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

Begründung der Festsetzungen im einzelnen:

zu 1.1

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

zu 1.2

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

zu 1.3

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

zu 2.0

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

zu 3.1

Dem Anliegen der privaten Bauherren, durch Einfriedungen im Wohnbereich ungestörte Ruhezonen zu schaffen, wird Rechnung getragen.

Um die attraktive Fußwegeverbindung über die Behmerstraße in den freien Landschaftsraum nicht zu stören, werden hier höhere Einfriedungen in natürlicher Gestaltung zugelassen. Dies gilt auch für Abgrenzungen im Terrassenbereich.

6.0 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Marienstraße bzw. Stargarder Straße. Die bereits errichteten Reiheneigenheime werden von der Stargarder Straße über private Wohnwege erschlossen. Die zugehörigen Garagenanlagen sind den Wohngebäuden vorgelagert.

Die neu geplanten Wohngebäude im östlichen Planbereich werden ebenfalls über private Wohnwege erschlossen. Die zugehörigen Garagenplätze sowie die noch fehlenden Garagenplätze der vorhandenen Altbauung der Eisenacher Straße werden als zusammengefaßte Einheit südlich des Gebäudes Eisenacher Straße 62 vorgesehen.

Durch die generelle Erschließung von der Stargarder Straße kann auf den im Bebauungsplan Nr. 46 geplanten Ausbau der Erfurter- bzw. Eisenacher Straße verzichtet werden.

Die Behmerstraße ist als Zuwegung zum Friedhof Brauck sowie Erschließung für die Anlieger (landwirtschaftlicher Betrieb) als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus ist hier die Fuß- und Radwegeverbindung durch den Landschaftsfreiraum zur neuen Autobahnüberführung über die Autobahn A 2 zu sichern.

7.0 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Marienstraße bzw. Stargarder Straße vorhanden.

Der in der Behmerstraße liegende städtische Kanal DN 250 mit vorgeschalteter Drosselstrecke DN 180 dient der verzögerten Entleerung des als Rückhaltebecken genutzten Entwässerungsgraben Behmerstraße sowie der Ableitung von Drainagewasser aus dem angrenzenden Friedhofsbecken. Ein direkter Abwasseranschluß der neu geplanten Häuser an diesen Kanal ist nicht möglich. Der Kanal wird durch Eintragung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Gladbeck, der Entwässerungsgraben als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt und gesichert.

Für die Behmerstraße ist der Neubau eines Mischwasserkanals notwendig. Die Entwässerung des Neubaubereiches soll im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser der Dachflächen soll über einen privaten Regenwasserkanal dem Entwässerungsgraben Behmerstraße zugeleitet, das Schmutzwasser dem

-8-

öffentlichen Kanal in der Behmerstraße zugeführt werden. Die Ver- und Entsorgung innerhalb der privaten Erschließungswege ist durch die Festsetzung 'Geh- und Leitungsrecht' zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger gesichert.

Dem Neubaubereich im östlichen Plangebiet wird eine Fläche südlich der Garagenanlage unmittelbar an der Stargarder Straße als Fläche für die Beseitigung fester Abfallstoffe (Hausmüll) zugeordnet. Die Wohnwege sollen und können nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden, so daß ein Standort in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Straße zur Verfügung gestellt werden muß.

8.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

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

9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

10.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Besondere Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

11.0 Altlasten

Im Rahmen der Neubaumaßnahmen des Kindergartens an der Marienstraße wurde 1992 die westliche Teilfläche des Bebauungsplangebietes 108 (siehe Bebauungsplan) untersucht. Nach Aussagen des Gutachters wurden keine Ablagerungen umweltgefährdender Stoffe festgestellt.

Nördlich des Plangebietes (Bereich der Flurstücke 29, 30, 651, 652 in der Flur 46) befindet sich die Altablagerung "Aufschüttung östl. Marienstraße", Kataster-Nr. 28, StAWA Nr. 4408/151. Diese von 1966 bis 1974 für Hausmüll und wilde Ablagerungen benutzte Fläche wurde in 1974 einplaniert. Hierbei wurde Flugasche aus Restrückständen des Kohlekraftstoffbetriebes auf die Fläche verbracht. Nach vorliegenden Untersuchungen sind aus Altlastengesichtspunkten Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet 108 nicht zu erwarten.

12.0 Kosten

Öffentliche Kosten entstehen durch den Erwerb und Ausbau der Behmerstraße als öffentliche Verkehrsfläche sowie durch den Erwerb des Entwässerungsgrabens als Teil des öffentlichen Entwässerungssystems. Die Kosten werden nach überschlägiger Schätzung wie folgt angesetzt:

Grunderwerb:	1. Behmerstraße	57.000,-- DM
	2. Entwässerungsgraben	2.300,-- DM

-9-

Ausbaukosten:	1. Straßenbau	145.000,-- DM
	2. Mischwasserkanal	130.000,-- DM
	3. Beleuchtung	16.000,-- DM

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Für den Bebauungsplan Nr. 108 wurde eine Bestandsaufnahme über eine Biotopkartierung vorgenommen.

Hinsichtlich der Bewertung des Eingriffs ist zu berücksichtigen, daß durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46 - 1. Änderung - bereits Baurechte bestehen (Gemeindezentrum). Diese sollen durch Wohnbebauung ersetzt werden.

Durch Gegenüberstellung der versiegelten Flächen wird deutlich, daß diese im Bebauungsplan Nr. 108 wesentlich reduziert werden (von ca. 3.290 qm auf 2.320 qm), ein zusätzlicher Eingriff durch den neuen Bebauungsplan entsteht nicht.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch Sicherung der vorhandenen Wasserfläche, des erhaltenswerten Baumbestandes sowie der Gehölzstrukturen als Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet.

Als zusätzliche Minimierungsmaßnahmen werden Dachbegrünungen auf Garagen, Schutzanpflanzungen zur nördlich angrenzenden Freifläche sowie weitere Baumpflanzungen vorgesehen.

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde ermittelt und entsprechend festgesetzt.

Die Eingriffsbewertung ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Gladbeck, den 11.05.1994


- Weiß -

Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 108 v. 11.5.94

Eingriffsbewertung:

Die Bestandsaufnahme erfolgte für den Bebauungsplan 108, Gebiet: Marienstraße, Stargarder Straße über eine Biotoptypenkartierung. Grundlage hierfür war die Kartierung der "Biotoptypen und Nutzungen" aus dem Gutachten "Modellprojekt Gladbeck, Folgen des Steinkohlebergbaus für Stadtentwicklung und Stadtökologie" von Heimer und Herbstreit. Bei der Ermittlung des Bestandes wurden auch die Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen erfaßt (siehe Tabelle 1).

Hinsichtlich der Bewertung des Eingriffes ist zu berücksichtigen, daß im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 46, 1. Änderung, Baurechte für die Errichtung eines Gemeindezentrums bestehen. In dem Bebauungsplan 108 wird dieser Bereich als Wohngebiet ausgewiesen. In einer Gegenüberstellung der versiegelten Flächen des Bebauungsplanes 46, 1. Änderung, zu den versiegelten Flächen des Bebauungsplanes 108 wird deutlich, daß die Flächenversiegelung reduziert wird (siehe Tabelle 2). Desweiteren sieht der Bebauungsplan 108 eine Erhaltung der Gebüschfläche sowie Wasserfläche (Graben) westlich der Behmerstraße vor.

Die Eingriffsberechnung erfolgt auf der Grundlage des vereinfachten Bewertungsverfahrens der Stadt Bielefeld. Darüberhinaus enthält sie Maßnahmen, die zu einer Eingriffsminimierung führen (siehe Tabelle 3).

Bestand / Biotoptypen

Biotoptyp	Kurzbeschreibung	Flächengröße
HAO	Acker	3.740 qm
HB	Ackerbrache	750 qm
BB	Gebüsch	550 qm
FN	Graben	630 qm
HN/HJ1	Gebäude / Ziergärten	15.000 qm
Summe gesamt		20.670 qm

(Tabelle 1)

Bereich des Bebauungs-
planes Nr. 46

Bebauungsplan Nr. 108

Gebiet: Marienstr / Stargarder Straße

Biotoptypen

HAO Acker

HB Ackerbrache

BB Gebüsch

FN Graben

HN/HJ1 Gebäude/Ziengärten

gr., Ir. zugunsten der Anlieger
und Versorgungsträger

Bereich d.
Bebauungs-
planes Nr. 49

HN / HJ 1
15.000 qm

FN 630 qm

HAO 3740 qm

BB 550 qm

HB 750 qm

Bereich des
Bebauungs-
planes Nr. 42

109

Ir. zugunsten der
Stadt Gdabbeck
(Kanal)

Fläche für die
Wasserwirtschaft

gr., Ir. zugunsten der
Anlieger + Versorgungsträger

Eisenacher Str.

Erfurter Straße

Stargarder Straße

Kolberger Straße

Marienstr.

Gegenüberstellung versiegelte Flächen

Flächen	Bebauungsplan 46, 1. Änderung	Bebauungsplan 108
überbaubare Flächen	1.835 qm	1.078 qm
Erschließungs- flächen	1.155 qm	800 qm
Garagen-/Stell- platzflächen	300 qm	378 qm
Flächen für Abfall	-----	60 qm
Summe gesamt	3.290 qm	2.316 qm

(Tabelle 2)

Bilanzierung /

Eingriff, Minimierungsmaßnahmen

Verlustfläche x Wert =
Kompensationsfläche

Minimierungsfläche

Acker (HAO)

$$3.740 \text{ qm} \times 0,3 = 1.122 \text{ qm}$$

Hausgärten

$$2.440 \text{ qm} \times 0,3 = 732 \text{ qm}$$

Ackerbrache (HB)

$$750 \text{ qm} \times 0,7 = 525 \text{ qm}$$

Dachbegrünung Garagen

$$380 \text{ qm} \times 0,25 = 95 \text{ qm}$$

Gebüsch (BB)

$$35 \text{ qm} \times 1,6 = 56 \text{ qm}$$

Anpflanzung

$$185 \text{ qm} \times 1,0 = 185 \text{ qm}$$

Summe gesamt 1.703 qm

1.012 qm

(Tabelle 3)