

STADT GLADBECK
STADTPLANUNGSAMT

BEGRÜNDUNG
vom 11.1.1996 zum
Bebauungsplan Nr. 111/1
Gebiet: Nelkenstraße /
Holthauser Str.

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 Maßnahmen des Immissionsschutzes
- 11.0 Altlasten
- 12.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 13.0 Finanzierung/Kosten
- 14.0 Eingriffsbewertung für Inanspruchnahme von Freiraum

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486), 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. S. 218, ber. S. 982); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 GV. NW. S. 666).

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Rosenhügel, Gemarkung Gladbeck, Flur 50. Es wird wie folgt begrenzt:

- ° im Norden von der Grenze der Grundstücke Holthäuser Straße 65/67 und 69, gleichzeitig südliche Bebauungsplangrenze des Bebauungsplanes 111 in östlicher Richtung bis zur Stadtgrenze Gelsenkirchen
- ° im Osten von der Stadtgrenze Gelsenkirchen, zugleich westliche Stadtgrenze der Straße Kleiner Kamp
- ° im Süden von der Stadtgrenze Gelsenkirchen
- ° im Westen von der östlichen Grenze der Holthäuser Straße

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

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Der im Dezember 1987 unwirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sah für die Flächen Wohnbauflächen vor.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Wohnbauflächen entsprechend den Ausweisungen des unwirksam gewordenen Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen ausgewiesen.

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.

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

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

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

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 von Wohnbauflächen gedeckt werden.

Dieses soll im Stadtteil Gladbeck-Rosenhügel auf der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Holthäuser Str. und Nelkenstraße und der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen durch den Bau von Sozialwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen entwickelt werden. Als stadtgrenzenüberschreitende Wohnungsbaumaßnahme sollen diese Vorhaben auch auf den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf Gelsenkirchener Stadtgebiet bis hin zur Pannschoppenstraße vorbereitet werden.

Auf Gladbecker wie auch auf Gelsenkirchener Stadtgebiet sind schon in den 50er Jahren und Anfang der 80er Jahre Bestrebungen dahingehend unternommen worden, auf den besagten Flächen Wohnungsbau zu entwickeln. Letztendlich sind die Vorbereitungen für diese Projekte an den z. T. gravierenden Verschiebungen und geänderten Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt gescheitert.

Durch die nun entwickelte Plankonzeption, die das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens ist, soll auf der Grundlage des preisgekrönten Entwurfes in beiden Städten das Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Die Planungen haben folgende Zielsetzungen:

- Schaffung von ca. 500 neue Wohneinheiten in einer Mischung aus öffentlich geförderten Wohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen
- in Anlehnung an das IBA-Projekt "Einfach und selber bauen" ca. 40 - 45 Einfamilienhäuser für kostengünstiges Bauen zu errichten
- geschlossene Quartiersbildungen zur Unterbringung der Einfamilienhausreihen Häuser und Geschosßwohnungen
- Bildung einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünachse, die mit den Zonen der Gärten der einzelnen Wohnquartiere miteinander vernetzt sind
- soweit möglich, die Erschließung über das bestehende Straßennetz vorzunehmen.

Da die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 111 auf Gladbecker Gebiet, Bebauungsplan Nr. 239.2 auf Gelsenkirchener Gebiet, erst dann umgesetzt werden kann, wenn entwässerungstechnisch die notwendigen Voraussetzungen geschaffen worden sind (Neubau eines Pumpwerkes und der Hauptsammler), soll für das IBA-Projekt "Einfach und selber bauen" der Bebauungsplan als Nr. 111/1 vorab zur Rechtsverbindlichkeit geführt werden. Das anfallende Schmutzwasser aus diesem Planbereich kann über das bestehende Entwässerungsnetz entsorgt werden.

5.0 Bebauungsplaninhalte

Der Bebauungsplan Nr. 111/1 zielt nur auf das IBA-Projekt "Einfach und selber bauen" ab. Der besondere Anspruch dieses Projektes besteht darin, durch einfaches Bauen, durch geringe Wohnflächen und durch Überprüfen von Bau- und Ausstattungsstandards zu möglichst geringen Baukosten zu kommen. Zusätzlich sollen durch Selbsthilfeleistungen die Finanzierungskosten gesenkt werden.

Hierdurch wird Bau-Interessenten - insbesondere jungen Familien mit Kindern - mit geringem Eigenkapital eine Möglichkeit aufgezeigt, sich ein Eigenheim und damit Eigentum zu schaffen.

Die Trägerschaft des Projektes wird der dfh-Siedlungsbau der Karl Kübel Stiftung GmbH - Das familiengerechte Heim - übertragen. Dieses Unternehmen verfügt auf dem Gebiet "Bau durch Gruppenselbsthilfe" über eine 40-jährige Erfahrung. Der Träger verpflichtet sich, die Bauvorhaben nach den Planungsvorgaben und Richtlinien des IBA-Projektes und des Planungsbüros des Wettbewerbsiegers zu erstellen, so daß im Bebauungsplan nur die hierfür notwendigen Festsetzungen vorgenommen werden.

Der Planbereich des "Einfach und selber bauen" wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird gem. § 17 Baunutzungsordnung mit 0,4, die Zahl der Vollgeschosse mit II in geschlossener Bauweise für die sieben Hausgruppen, wovon sich 5 Hausgruppen auf Gladbecker Stadtgebiet befinden, mit Pultdächer festgesetzt. Hinsichtlich der Gestaltungskriterien werden keine detaillierte Vorgaben festgesetzt, da durch den Bauträger sichergestellt wird, daß die einzelnen Hausgruppen einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Haustypen von 7 x 8,5 m bis 7 x 10 m vorgesehen. Des weiteren ist auf dem Baugrundstück ein Car-port-Stellplatz und ein Kellerersatzraum, der im Anschluß an oder neben dem Car-port errichtet werden soll, vorgesehen.

Für einzelne Hausgruppen ist entlang der Gartenbereiche ein sogenannter "Mistweg" vorgesehen, der durch ein Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt wird. Der Weg selbst soll als Rasenfläche hergestellt werden.

In der Mitte des Plangebietes ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein eingeschossiges Gemeinschaftshaus als Versammlungsstätte und Kommunikationsbereich für die künftigen Bewohner des Projektes "Einfach und selber bauen" vorgesehen.

Entlang der Holthausener Straße erfolgt eine Bestandsfestsetzung (allgemeines Wohngebiet -WA-, II-geschossig, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4 mit Satteldach).

Zwischen dem südwestlichen Bereich von "Einfach und selber bauen" und der Stadtgrenze Gelsenkirchen befindet sich ein großes Gartengrundstück. Da von Seiten des Eigentümers keine Bebauung erwünscht ist, wird dieser Bereich als private Grünfläche festgesetzt.

Nördlich des künftigen Wohnbereiches wird die in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Grünfläche, die auch Ausgleichsflächen sowie Entwässerungsmulden für die Rückhaltung der Dach- und Oberflächenwässer aufnehmen soll, festgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche stellt die Verknüpfung der beiden Bebauungsplanbereiche Nr. 111 und Nr. 111/1 dar.

6.0 Erschließung

Der Planbereich des Projektes "Einfach und selber bauen" wird durch die Rosenstraße und Kleiner Kamp (auf Gelsenkirchener Stadtgebiet) erschlossen und an das bestehende Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt durch eine ca. 170 m lange, 6 m breite Mischverkehrsfläche, die von der Rosenstraße zur Straße Kleiner Kamp führt. Von dieser direkten Verbindung führt zusätzlich ein ca. 100 m langer Stichweg in westlicher Richtung, so daß durch die gesamte Erschließung 42 Einfamilienhäuser angebunden werden können. Die Aufteilung des 6 m breiten öffentlichen Straßenraumes ist wie folgt vorgesehen: 1,3 m gepflasterter Streifen, 0,7 m offene Entwässerungsrinne, 4,0 m Asphaltfläche. Innerhalb der Verkehrsfläche sind räumliche Aufweitungen vorgesehen, die einerseits für die einzelnen Baubereiche räumliche Platzbildungen ermöglichen und andererseits auch zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze dienen. Zur öffentlichen Grünfläche sind Wegeverbindungen aus den Baubereichen heraus vorgesehen.

7.0 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im vorhandenen Straßensystem vorhanden. Die geplante Neubebauung ist durch Erweiterung dieser Systeme zu sichern.

Das anfallende Abwasser des Bebauungsplanbereiches Nr. 111/1 wird in die Kanalisation der Straßen Kleiner Kamp und Rosenstraße im Gelsenkirchener Stadtgebiet eingeleitet. Von dort wird das Abwasser über den Hauptsammler Kärntener Ring letztendlich der Emscher und der vorhandenen Kläranlage Emschermündung zugeführt.

Das Dachflächen- und Oberflächenwasser wird im Straßenraum in offenen Rinnen zu Entwässerungsmulden in der öffentlichen Grünfläche geführt. Da aufgrund der durch Gutachten festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte von 6,6 bis 7,6 x 10⁻⁷ m/s eine Versickerung des Wassers nicht möglich ist, wird das anfallende Regenwasser in den Entwässerungsmulden so zugrückgehalten, daß es verdunstet oder bei starken Regenfällen verlangsamt an die Kanalisation abgegeben werden kann.

8.0 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 als Hinweis aufgenommen.

9.0 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 Bergbau AG, Herne, Postfach 101809, Kontakt aufzunehmen. .

10.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Besondere Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

11. Altlasten

Der Bereich der Bebauungspläne Nr. 111 und Nr. 111/1 ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche Nr. 105 (StUA Nr. 4408/263) aufgenommen worden. Der südliche Teil der Verdachtsfläche liegt im Bebauungsplanbereich 111/1 und wurde Ende 1995 durch das Büro Dr. Gärtner & Partner untersucht.

Laut Gutachten wurden im Untersuchungsgebiet nur in bestimmten Bereichen Aufschüttungen ermittelt (Bohrungen 7, 8, 9, 11, 17 und 18, siehe Lageplan als Anlage). Der größte Teil des Plangebietes weist einen aus Altlastensicht unauffälligen Bodenaufbau auf. Stichprobenartige Untersuchungen von Bodenproben ergaben für den Bereich RKS 17 erhöhte Schwermetallgehalte (Kupfer 1159 mg/kg; Zink 1577 mg/kg) und für den Bereich RKS 11 erhöhte PAK-Gehalte (PAK: 67,7 mg/kg). Zur detaillierten Einschätzung von der Bebaubarkeit sind im unmittelbaren Umfeld der Bohrungen 11 und 17 vor Beginn der Baumaßnahmen eingrenzende ergänzende Untersuchungen erforderlich. Erst nach Durchführung dieser Untersuchungen sind genauere Festlegungen von Sicherungs- bzw. Entsorgungsmaßnahmen möglich.

Im Planbereich lassen vorhandene Luftbilder bei der Bezirksregierung Münster Bombeneinwirkungen erkennen, die einen Hinweis auf mögliche Blindgängereinschläge erschließen lassen. Vor jeglicher Baumaßnahme muß eine punktuelle Überprüfung dieser Punkte sowie eine systematische Absuchung der Bereiche erfolgen.

12.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Maßnahme "Einfach und selber bauen" innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111/1 sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Erforderliche Grundstücksregelungen werden einvernehmlich vorgenommen.

13.0 Finanzierung/Kosten

Der Ausbau für die erstmalige Herstellung der Straßen im Planbereich Nelken- / Holthäuser Straße zwischen Rosenstraße und Kleiner Kamp für das IBA-Projekt wird durch einen Erschließungsvertrag gesichert.
Somit werden keine öffentliche Aufwendungen erforderlich.

14.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Die Ausweisung von Wohnbereichen auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche löst nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus. Die Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist durch das Grünflächenamt der Stadt Gladbeck vorgenommen worden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Planbereich vorgenommen und sind dem Projekt "Einfach und selber bauen" zuzuordnen.

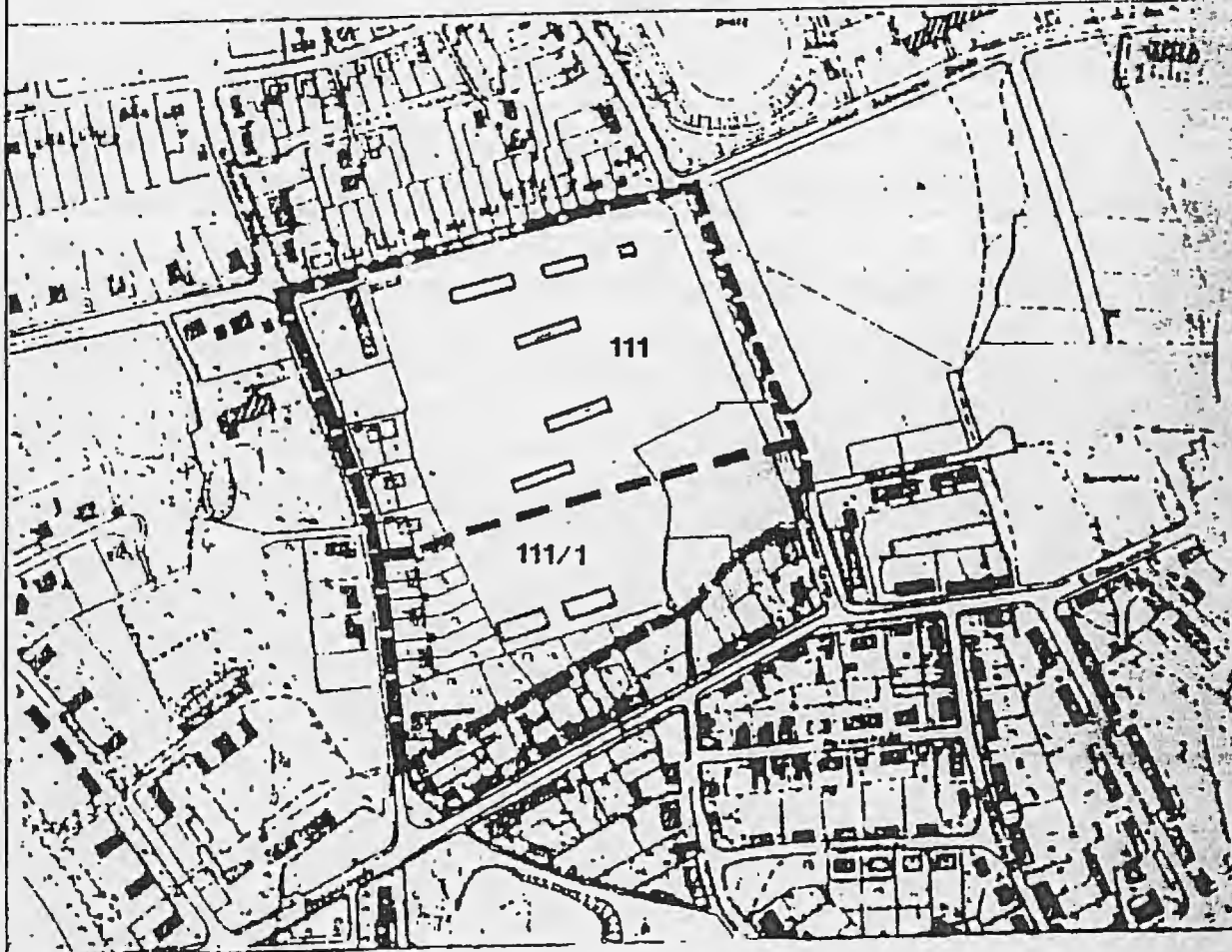
Die Bewertung des Eingriffs sowie Bilanzierung sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Aufgestellt im Planungsamt
der Stadt Gladbeck, 11.1.1996


Weiß

Lageplan

M = ~1 : 5000



-  ungefähre Lage ehemaliger Gebäude 111
-  ungefähre Lage ehemaliger Gebäude 111/1

Auftraggeber: Urbana Baupartner

Projekt: Bebauungsplan 111/1 "Rosenhügel"
Gefährdungsabschätzung

Wissenschaftlich-technische Beratung für

- Baugrund · Erdbau · Erdstatik
- Gefährdungsabschätzung · Sanierungsplanung
- Deponieklärung · Genehmigungsverfahren · Standortfische
- Geologie · Hydrogeologie · Geohydraulik
- Sanierungsüberwachung · Güteprüfung · Fachbauleitung



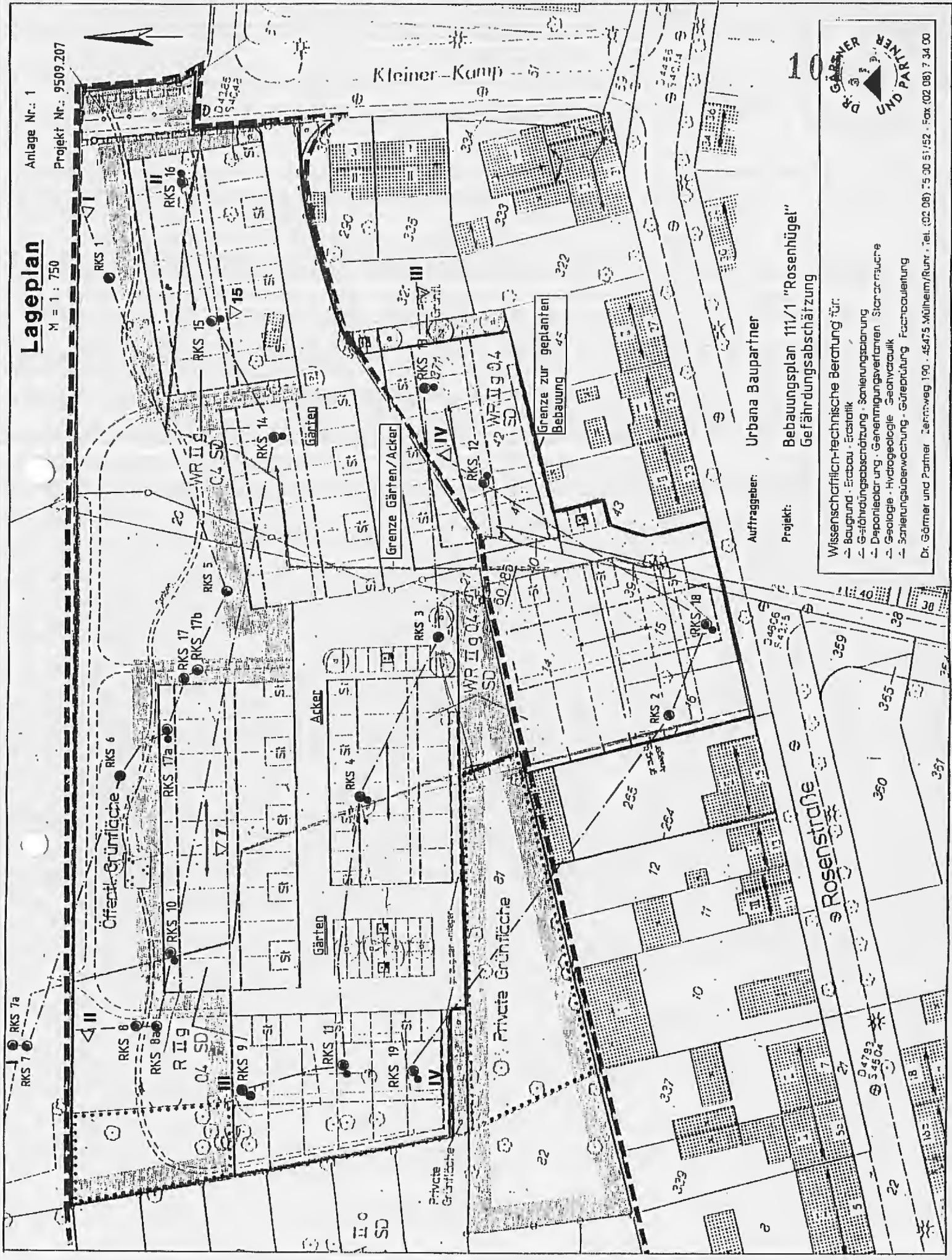
Dr. Gärtnner und Partner, Zehntweg 190, 45475 Mülheim/Ruhr, Tel. (02 08) 75 30 51/52, Fax (02 08) 75 34 00

Lageplan

Anlage Nr.: 1

Projekt Nr.: 9509.207

M = 1 : 750



Auftraggeber: Urbana Baupartner

Projekt: Bebauungsplan 111/1 "Rosenhügel"
Gefährdungsabschätzung

Wissenschaftlich-technische Beratung für:

- Baugrund - Erdbau - Erdstatik
- Gefährdungsabschätzung - Sanierungsplanung
- Deponieplanung - Genehmigungsverfahren - Sanierungsmaßnahmen
- Geologie - Hydrogeologie - Geotechnik
- Sanierungsüberwachung - Güteprüfung - Fachaufsicht

Dr. Gärner und Partner Zernweg 190 - 45475 Mülheim/Ruhr - Tel. (02 08) 75 30 51/52 - Fax (02 08) 7 34 00



**Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan 111/1,
Bereich Nelken-/Holthäuser Straße**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach der vereinfachten Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen für den Bebauungsplan 111/1.

Als Grundlage zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter diente das Gutachten "Modellprojekt Gladbeck, Folgen des Steinkohlenbergbaus für Stadtentwicklung und Stadtökologie" von Heimer und Herbstreit Umweltplanung (1993), sowie der Umweltbericht der Stadt Gladbeck von ARGE Umweltplanung (1985) mit den Fortschreibungen im Bereich Boden von A. Gehrke (1993) und im Bereich Klimaanalyse von Prof. Dr. D. Havlik und Dr. P. Stock (1992).

1) **Biotop- und Artenschutz**

Neben der vorhandenen Siedlungsfläche sind im Bereich des Bebauungsplanentwurfes folgende Biotoptypen vorzufinden (siehe auch Plan 1):

BB	Gebüsch	2.300 qm
HAO	Acker	7.440 qm
HJ2	Nutzgarten mit Bäumen	6.720 qm

Auf den Gebüschflächen ist ein Gehölzbestand (z.B. Eiche, Birke, Pappel, Weide, Ahorn, Holunder, Brombeere) z.T. mit Hochstauden (z.B. Brennessel, Goldrute) vorzufinden. Diese Flächen stellen für viele Insekten sowie Spinnentiere einen wertvollen Lebensraum dar und können darüber hinaus auch von Kleinsäugetern als Habitat genutzt werden. Der vorhandene Gehölzbestand bietet Vögeln Nahrung und Lebensraum. Das Gebüsch ist an der westlichen Seite und zum größten Teil auch an der östlichen Seite von Haus- bzw. Nutzgärten umgeben. Von den angrenzenden Flächen ist mit anthropogenen Beeinträchtigungen zu rechnen (u.a. sind hier Müllansammlungen vorhanden). Diese Beeinträchtigung bleibt durch die geplante Bebauung unverändert.

Die Ackerfläche kann von Greifvögeln als Jagdrevier genutzt werden.

Die Nutzgärten sind stark genutzte Flächen. Der darin vorhandene Baumbestand ist z.T. in einem schlechten Zustand.

Durch den Eingriff in den Freiraum wird der Lebensraum für Flora und Fauna reduziert.

2) Boden /Wasserhaushalt

Folgende Bodennutzungstypen sind im Plangebiet vorzufinden:

- 1) Ackerfläche
- 2) junge Gärten
- 3) Siedlungsbaufäche

Die versiegelten Flächen der vorhandenen Wohnbebauung sind nicht schutzwürdig. Die Ackerfläche wird aufgrund ihrer Naturnähe und ihrer Bodenfunktion als bedingt schutzwürdig ausgewiesen. Der Bodennutzungstyp junge Gärten ist als schutzwürdig eingestuft worden.

Der Bereich der vorhandenen Bebauung ist bis max. 50 % versiegelt. Die Hausgärten machen aber eine Versickerung des Regenwassers möglich. Die Ackerfläche sowie die Brachfläche sind unversiegelt. Die jungen Gärten sind auf Grund kleinerer Schuppen gering versiegelt. Auch hier kann eine Regenwasserversickerung ungehindert erfolgen.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 105. Eine punktuelle Untersuchung des Büros GFP Dr. Gärtner und Partner hat eine Belastung von 2 Proben ergeben. Im Zuge der geplanten Bebauung sind zur Festlegung von Sicherungs- bzw. Entsorgungsmaßnahmen eingrenzende Untersuchungen in diesen 2 Bereichen zu veranlassen.

Im Gutachten von Heimer und Herbstreit Umweltplanung wird der Beitrag zur Grundwasserneubildung auf Grund der Flächengröße als unbedeutend eingestuft.

Durch die Bebauung findet eine weitere Versiegelung der Freifläche statt. Durch ein Rigolensystem soll das Dachflächenwasser sowie das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen aufgefangen und verzögert an das Kanalsystem abgegeben werden.

3) **Klima / Lufthygiene**

Die Bebauung entlang der Holthäuser Straße ist dem Klimatop Siedungsklima zuzuordnen. Hier bewirkt die locker bebaute und gut durchgrünte Wohnsiedlung schwache Wärmeinseln. Es handelt sich bei diesem Klimatop um Bereiche ohne Austauschprobleme und mit meist guten Bioklimaten. Die Freiflächen gehören zu dem Klimatop Regionaler Grünzug. Diese stellen ein hohes Kaltluftpotential dar und haben daher eine besondere Bedeutung für den Klimaausgleich (Siedlungsrandlage).

Eine Emission von Luftschadstoffen oder sonst. Gerüchen ist unwahrscheinlich.

Die Bebauung der Freiflächen führt zu einem Verlust der klimatischen und lufthygienischen Potentiale.

4) **Landschaftsbild / Erholung**

Die Freifläche stellt zusammen mit den auf Gelsenkirchener Gebiet liegenden Flächen ein Relikt der bäuerlichen Kulturlandschaft dar. Die Kriterien der Wohnungsnähe und Erreichbarkeit sind für den Erholungsaspekt von großer Bedeutung und sind für diesen Bereich erfüllt. Somit ist hier ein wichtiger Freiraum für die Tageserholung vorhanden, der zum Spaziergehen einlädt. Ferner stellen die Ackerflächen einen Bereich dar, in dem noch Natur erlebt werden kann (Naturerlebnisgebiet). -5-

Der Bebauungsplan sieht einen Grünzug in Ost-West-Richtung vor, der das geplante Bauprojekt in den Freiraum eingliedern soll. Das ursprüngliche Landschaftsbild bleibt jedoch nicht erhalten.

Bilanzierung

Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche Größe	vorher Biotopwert	Fläche Größe	nachher Biotopwert
Gebüsch	4,0	2.300 qm	9.200	1.540 qm	6.160
Acker	1,0	7.440 qm	7.440	-	-
Nutzgarten m. Bäumen	2,0	6.720 qm	13.440	450 qm	900
Gärten	2,0	-	-	2.600 qm	5.200
Vorgärten /Verkehrs- grünflächen mit Baum- standorten	1,5	-	-	1.380 qm	2.070
bebaute Flächen mit Dachflächenwasser- sammlung und -rück- haltung	0,3	-	-	2.450 qm	735
Verkehrsflächen mit Regenwassersamm- lung und -rückhaltung	0,3	-	-	2.050 qm	615
Stellplätze mit Rasengittersteinen	0,2	-	-	550 qm	110
Stellplätze (Carports) mit Dachbegrünung	0,5	-	-	380 qm	190
Parkanlage	3,0	-	-	5.060 qm	15.180
Summe		16.460 qm	30.080	16.460 qm	31.160

Die Bilanzierung ist ausgeglichen.

Gesehen:

Cy
- Graf -

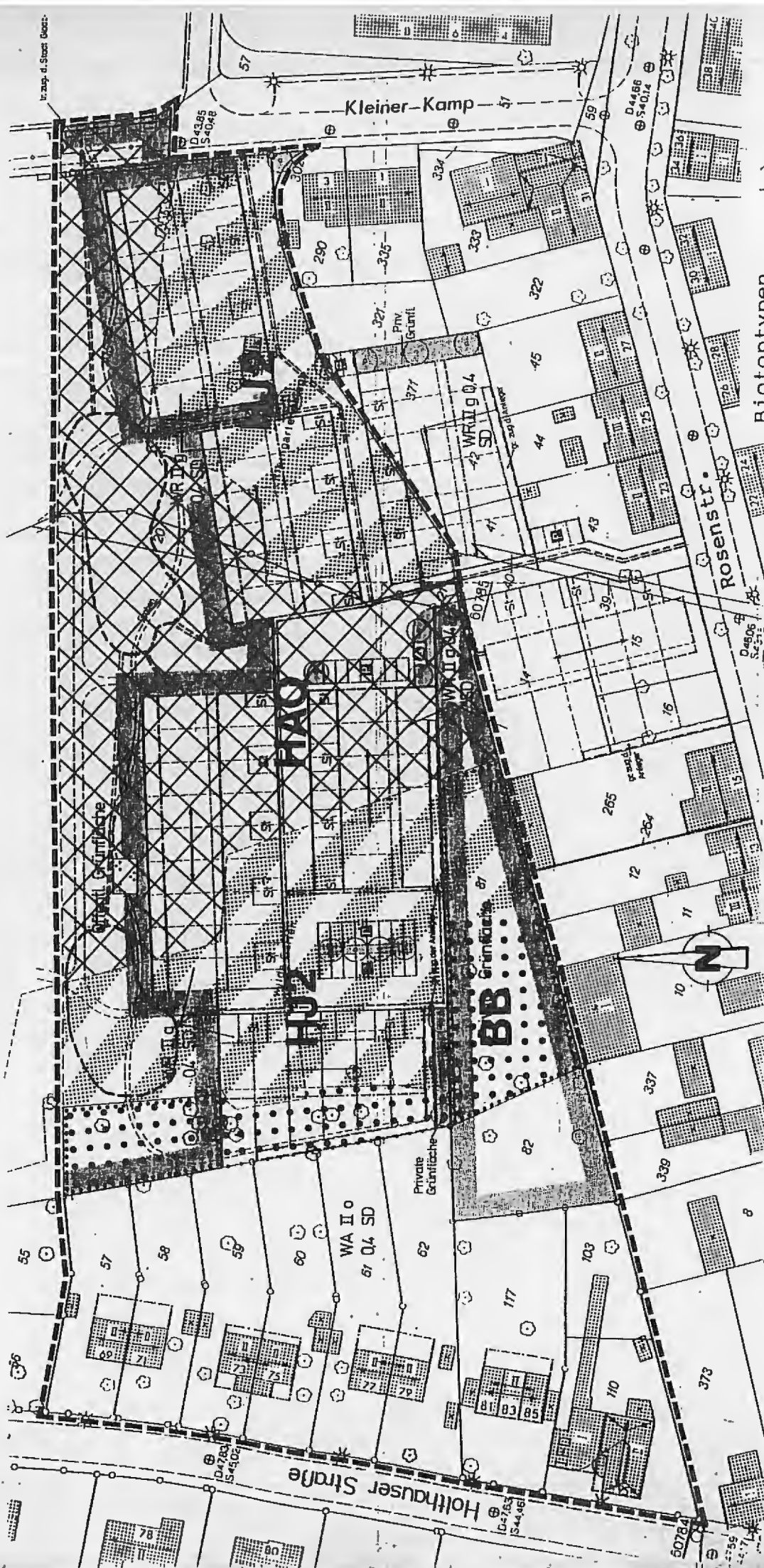
Gladbeck, den 11.01.96

67/2 - bilanz

Aufgestellt:

Lewen
- Lewen -

Bebauungsplan 111/1



Biotoptypen

- BB Gebüsch 2.300qm
- HAO Acker 7.440qm
- HJ2 Nutzgarten mit Bäumen 6.720qm