EINGRIFFSBEWERTUNG
UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

B-Plan 183
Wilhelm-Canaris-Straße

ENTWURF

Im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 183 wird ein Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen (Bundesnaturschutzgesetz) hat ein Eingriffsbewertung zu erfolgen und bei Bedarf ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan aufzustellen.

Lage des Gebietes

Das Gebiet liegt in Wesel im Ortsteil Lackhausen und wird folgendermaßen begrenzt:

Norden: Ackerflächen der freien Landschaft
Osten: Eckweg mit angrenzender Wohnbebauung
Süden: Bebauung an der Julius-Leber-Straße
Westen: Emmericher Straße, diese steigt langsam an um die Bahnlinie nach Bocholt in Hochlage zu überbrücken.

Das gesamte Gebiet liegt auf der Niederterrasse der Isselebene Untereinheit 576.01 Weseler Ebene.

Derzeitige Nutzung

Entlang des Eckweges befindet sich Wohnbebauung. Der Rest der Fläche wird ackerbaulich genutzt (Getreideanbau). Zur Emmericher Straße liegt ein Lärmschutzwall.

Für den größten Teil des Gebietes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (BPL 90). In diesem Bereich kommt es bei der neuen Planung zu einer Reduzierung der Bauzonen und einer Veränderung der Erschließungsfigur. Es bleibt jedoch bei der eingeschossigen Wohnbebauung und der GRZ 0,4. Im Norden ist eine Erweiterung um ca. 3800 qm geplant, auch hier ist eine eingeschossige Wohnbebauung mit GRZ 0,4 vorgesehen.

Aktuelle ökologische Situation

Durch intensive Nutzung der Garten- und Ackerflächen geprägte Struktur ohne naturnahe Elemente.

Zukünftige Situation

Die jetzt vorliegende Planung sieht vor, daß die zur Zeit unbebauten Ackerflächen vollständig bebaut werden sollen. Es ist eine 1-stöckige Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Dazu kommen die notwendigen Maßnahmen (Straßenbau) für die verkehrliche Erschließung.

Potentielle ökologische Situation

Die natürlich Entwicklung im Plangebiet würde zu Ausbildung eines Fago - Quercetums führen und zwar zu einem Flattergras-Buchenwald (Ass. Melico uniflorae - Fagetum Subass. Milio - Fagetum). Dies wäre auch nach der jetzigen Ausgangslage erreichbar.

Klimatische Bedeutung

Die Eingriffsfläche ist nach Süden und Osten von einer Wohnbebauung umschlossen, die der geplanten Bebauung entspricht. Nach Norden liegt die Fläche offen zur freien Landschaft. Im Westen befindet sich ein Lämschutzwall zur Emmericher Straße, westlich davon liegen einige Wohngebäude. Da die offene Seite nicht in der Hauptwindrichtung (Westen) liegt und die Bebauung nur eine Höhe bis max. 10 m. erreicht, ist die Auswirkung auf die Frischluftversorgung des Ortsteiles insgesamt gering. Der Aufheizungseffekt durch die Baukörper wird durch die Gartenbepflanzung gemildert.

Landschaftsästhetische Auswirkung

Durch die geplante Bebauung dringt der Ortsrand geringfügig weiter in die freie Landschaft ein. Durch die schon vorhandene Bebauung ist die ästhetische Auswirkung auch wegen der geringen Höhe (max. 10 m.) relativ gering. Zum Ausgleich ist eine einreihige Hecke und 1 Obstbaum je 6 m. entlang der Bebauungsplangrenze nach Norden festzusetzen.

Auswirkung auf die ökologischen Verhältnisse (tabellarische Übersicht)

1) Verlust von Vegetationsfläche durch dauerhafte Versiegelung (Gebäude, Straßen u.ä).
2) Verlust von landwirtschaftlicher Ackerfläche
3) Verlust von Versickerungsfläche (Erhalt der Grundwasserkapazität)
4) Verlust von ökologischem Entwicklungspotential
5) Aufheizung des Lokalklimas (Gebäudeflächen)

Maßnahmen zur Minderung der Eingriffswirkung

1) Schutz und Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme. Der Oberboden ist in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreingungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z.B. DIN) zu beachten.

2) Zum Erhalt der Versickerungsflächen ist festzusetzen, daß die nicht mit Gebäuden bebauten Flächen (Gärten) nicht versiegelt werden dürfen. Für Wege und Freisitzflächen sind wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien zu verwenden. Eine Versiegelung ist nur zulässig wenn durch entsprechendes Gefälle sichergestellt ist, daß das ablaufende Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Die Dachflächen sind an ein wirksames Versickerungssystem anzuschließen, so daß die anfallenden Niederschläge an Ort und Stelle dem Grundwasserkörper zugeführt werden. Die Dachflächen müssen so erstellt werden, daß eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist.

Ein Teil des Niederschlagwassers kann auch zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden, wodurch es zu einer Verbesserung des Kleinklimas kommt.

Hinweis: Die für diese Maßnahmen erforderlichen Genehmigungen sind einzuholen.

3) Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

a: Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen. (siehe Liste D)

b: Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf allen

Garagen.

Empfohlen wird die Anlage von Gartenteichen (Siehe auch unter Punkt 2)

4) Anlage einer Schutzpflanzung entlang der Emmericher Straße (Fortführung der vorhandenen Pflanzung) im Erweiterungsteil. Arten siehe Liste A . Pflanzabstand in Dreieckspflanzung 1,5 x 1,5 m.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes

In Eingriffsgebiet sind weitergehende Kompensationmöglichkeiten nicht vorhanden. Zu den Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle siehe unter Resümee.

Bewertung der einzelnen Flächenteile

A: Jetziger Zustand

1) Acker intensiv (Getreideanbau). Wert = 1

2) Wohnbauflächen: voll versiegelt. Wert = 0

3) Gartenflächen. Intensive Nutzung als Ziergärten. Überwiegend exotische Gehölze und naturferne Vegetationsstrukturen (Zierrasen, Koniferen). Wert = 2

4) Straßenfläche: voll versiegelt. Wert = 0

5) Schutzpflanzung gemäß Festsetzung. Wert = 3

B: Zukünftiger Zustand

1) Erschließungsflächen/Straßen. Wert = 0.

2) Bebaute Flächen (Gebäude). Wert = 0.

3) Gartenflächen (private Grünflächen). Intensiv gepflegte, artenarme, exotenreiche Gärten haben nur einen Wert von 2.

4) Schutzpflanzung gemäß Festsetzung. Wert = 3

Die rechnerischen Ergebnisse sind aus dem beiliegenden Formblatt zu ersehen.

RESÜMEE

Das Ergebnis zeigt, daß eine vollständige Kompensation im Plangebiet nicht möglich ist. Unter der Voraussetzung daß eine Steigerung des Biotopwertes um 5 Punkte möglich ist ergibt eine rechnerische (theoretische) Kompensationsfläche von 250,00 qm.

Es wird daher vorgeschlagen eine entsprechende Fläche von 250,00 qm (rechnerischer Wert, möglichst Acker- bzw. intensiv genutzte Grünlandfläche) für die Kompensation zur Verfügung zu stellen.

Da in der Nähe der Eingriffsfläche keine geeigneten und dauerhaft zu sichernden Flächen zur Verfügung stehen, wird vorgeschlagen, die Kompensation durch die Anlage einer Obstwiese in der Aue bei Wesel durchzuführen. Dort steht das Grundstück Gemarkung Wesel, Flur 73 Parzelle 94 zur Verfügung.

Es handelt sich um eine Ackerfläche (zuletzt Maisanbau) in der Grünlandfläche der

Aue. Die Parzelle ist an 3 Seiten von den Kompensationsflächen für den B Plan 107 "Tichelkuhl" umgeben. Die 4. Seite grenzt an eine Grünlandfläche.

Die Parzelle umfaßt 11.250,00 qm. Sie wird insgesamt als Obstwiese gestaltet und ergänzt damit sinnvoll die auf der südlich angrenzenden Ausgleichsfläche angelegte Obstwiese. Nach Osten zur Grünlandfläche hin wird eine 3 m breite Schutzhecke gemäß beiliegendem Pflanzschemata angepflanzt.
Die Obstbäume werden als Hochstämme StU. mindestens 10 - 12 cm, Stammhöhe mindestens 1,60 - 1,80 m im Abstand 10 x 10 m gepflanzt. Insgesamt werden 100 Stk. Obstbäume gepflanzt. Zusammensetzung: 50 Stk. Äpfel in mind. 10 versch. Sorten, 25 Stk. Birnen in mind. 5 versch. Sorten, 20 Stk. Pflaumen in mind. 4 versch. Sorten, 5 Stk. Kirschen in mind. 3 versch. Sorten.

Eine 250 qm große Teilfläche der Gesamtparzelle wird zur Kompensation für die Bebauung gemäß B-Plan 183 festgesetzt. Die festgesetzte Fläche ist in anliegenden Plan ausgewiesen.

Kostenschätzung:

Pos. 1	250 qm. Obstwiese anlegen	für den qm 35,00	8750,00

Bearbeitung: Grünflächenamt Stadt Wesel

Bearbeiter: Jürgen Illmer

Stand: 03.02.1998

Anlage:

Anhang Pflanzenlisten

Liste A	Hecke (Str./Hei. 2 x v., Pflanzabstand 3 Stk je lfdm.)
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

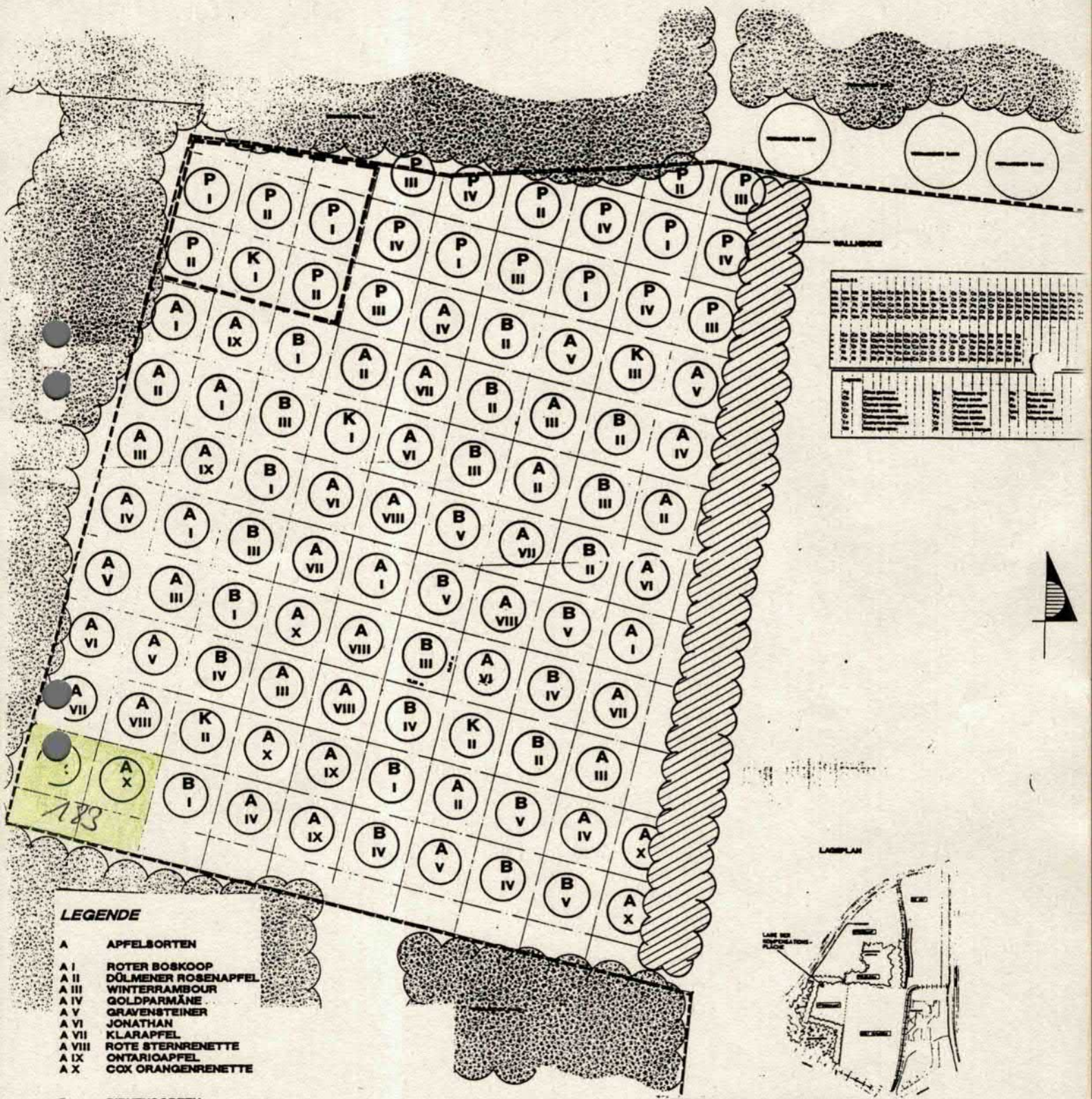
Liste B	Obstwiese (Hst., 2 x v., Pflanzabstand 10 x 10 m.
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirschen, Pflaumen
Pyrus in Sorten	Birne
Cydonia in Sorten	Quitte
Juglans regia	Walnuß

Liste D	Kletterpflanzen
Actinidia	Strahlengriffel
Aristolochia	Pfeifenwinde
Celastrus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe
Hedera	Efeu
Lonicera	Geißblatt
Parthenocissus	Wilder Wein
Polygonum	Knöterich
Vitis	Wein
Wisteria	Blauregen

Berechnungsbogen Kompensationsfläche und Kompensations wert					
Bauvorhaben/Bebauungsplan:	BPL 183 Wesel - Lackhausen Wilhelm-Canaris- Straße"				
Blatt-Nr. 1					
Nutzungs-/Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche vorher		Fläche nachher	
		Größe qm	Biotopwert	Größe qm	Biotopwert
Teil A (ehemaliger BPL 90)					
Straßenfläche	0	2495,00	0,00	2775,00	0,00
Gebäudeflächen	0	10655,55	0,00	10916,55	0,00
öffemtliche Grünfläche	2	715,00	1430,00	0,00	0,00
Gartenflächen	2	3866,20	7732,40	4040,20	8080,40
Grünfläche (Schutzpflanzung)	3	3237,50	9712,50	3237,50	9712,50
	0		0,00	0,00	0,00
			0,00		0,00
Teil B (Erweiterungsfläche)			0,00		0,00
Acker	1	3806,25	3806,25		0,00
Gebäudeflächen	0		0,00	2283,75	0,00
Gartenfläche	2		0,00	962,50	1925,00
Grünfläche (Schutzpflanzung)	3		0,00	560,00	1680,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
			0,00		0,00
Summe /Übertrag		24775,50	22681,15	24775,50	21397,90
Biotopwertdifferenz			1283,25		
		Kompensationsfläche		256,65	
Wertsteigerungskonstante	5				

TOP 7
S. 64

BPL 183 -



183

LEGENDE

A	APFELSORTEN
A I	ROTER BOSKOOP
A II	DÜLMENER ROSENAPFEL
A III	WINTERRAMBOUR
A IV	GOLDPARMÄNE
A V	GRAVENSTEINER
A VI	JONATHAN
A VII	KLARAPFEL
A VIII	ROTE STERNRENETTE
A IX	ONTARIOAPFEL
A X	COX ORANGENRENETTE
B	BIRNENSORTEN
B I	ALEXANDER LUCAS
B II	GELLERTS BUTTERBIRNE
B III	GUTE LUISE
B IV	GRÄFIN VON PARIS
B V	CONFERENCE
P	PFLAUMEN,
P I	GRAF ALTHANS RENECLODE
P II	HAUSZWETSCHGE
P III	KÖNIGIN VICTORIA
P IV	NANCY MIRABELLE
K	SÜSSKIRSCHEN
K I	GROSSE SCHWARZE KNORPEL
K II	HEDELFINGER RIESENKIRSCHEN
K III	KASSINS FRÜHE

STADT WESEL
DER STADTDIREKTOR
GRÜNFLÄCHENAMT

KOMPENSATIONSFLÄCHE AUE
OBSTWIESE "PFERDEKAMP"

MASSTAB 1 : 250 DATUM 24.01.96

FESTGESETZTE KOMPENSATIONSFLÄCHE
BPL. AM FRIEDHOFSWEG

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER
BEGLEITPLAN PLAN 2