

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 10.3

„Oststraße/Stromberger Straße“

der Stadt Beckum

Das Bebauungsplangebiet Nr. 10.3 umfasst eine Gesamtgröße von 18,4 ha. Zwischen Elisabethstraße, Oststraße, Hindenburgplatz, Lippborger Straße, der Wilhelmshöhe und der Sonnenstraße handelt es sich größtenteils um bebaute und genutzte Innenstadtbereiche.

Schon im Jahre 1994 wurde durch das Büro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. W. Valentin, Recklinghausen, eine Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 10.3 erarbeitet.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde 1996 erstmalig eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.3 aufgestellt.

Hiernach sollte der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan 10.3 dem zukünftig naturnah gestaltenden Wersegrünzug zugeordnet werden.

Die durch die Bebauungsplanung hervorgerufenen Eingriffe sollen nunmehr dieser Maßnahme nicht mehr zugeordnet werden. Der Wersegrünzug wird im Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ bzw. als „Fläche gemäß § 9 (1) 20 BauGB“ festgesetzt und im separaten Verfahren weiter realisiert werden.

Die Planungen des naturnah zu gestaltenden Gewässers Werse/Kollenbach finden im Rahmen des Verfahrens nach § 31 WHG Förderung statt.

Auf die Ausführungen des der Planbegründung beiliegenden Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 10.3 wird in diesem Zusammenhang Bezug genommen.

Im Frühjahr 1999 ist eine erneute Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des § 1a BauGB unter Anwendung des Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Nutzungen (Biotope) entsprechend dem „Ahlener Modell“ durch das Stadtplanungsamt aufgestellt worden.

Bestehende Nutzungen im Bebauungsplangebiet

Das Plangebiet Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße“ mit seinen Teilgebieten A, C1, C2 und C3 erstreckt sich in weiten Teilen schon auf bebaute Flächen, auf denen ein Eingriff in Natur und Landschaft schon bereits ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB erfolgt ist oder zulässig wäre.

Im Teilgebiet A (Neuordnung des Verkehrsknotens „Osttor“ -Oststraße/Lippborger Straße/Sternstraße/Stromberger Straße-) befinden sich als unbebaute Flächen hauptsächlich brach liegende Altstandorte, die im Vorgriff auf die Neuordnung freigeräumt worden sind. Es handelt sich hier hauptsächlich um eine ehemalige Möbelfabrik bzw. um die ehemalige Bebauung auf dem jetzigen Osttorparkplatz, Standort der Fabrik Gebr. Becker -Apparatebau-.

Als Anlage A ist ein Übersichtsplan des Bebauungsplanes Nr. 10.3 beigelegt, aus dem die vorhandene Baustruktur ersichtlich ist.

Eingriffsflächen im Bebauungsplangebiet

Das gesamte Plangebiet wurde dahingehend untersucht, wo Nutzungen nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan hätten stattfinden können oder stattgefunden haben.

Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor planerischer Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2 Teilflächen in den Teilgebieten 10.3 C3 (zwischen Sternstraße/Sonnenstraße) und im Teilgebiet 10.3 A/C2 (zwischen Stromberger Straße und Lippweg) sind in die Bilanzierung aufgenommen worden, da hier erstmalige Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung stattfinden werden.

Diese beiden Bilanzierungsbereiche umfassen eine Größe von 2,6 ha. Die derzeitige Nutzung in diesen beiden Bereichen umfasst eine ehemalige Betriebsfläche mit nur oberflächenhafter Entfernung der Hochbauten (ehemalige Möbelfabrik Schweinle), teilweise versiegelte Flächen mit heutiger Nutzung schon als Parkplatz sowie Gartenflächen als private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten als Hausgärten, die jedoch unterschiedlich überformt sind durch schon vorhandene Nutzungen in den Hausgärten bzw. durch Belastungen von angrenzenden Straßen wie Sternstraße und Lippweg.

Als Anlage B ist ein Übersichtsplan mit der Abgrenzung dieser beiden Bilanzierungsbereiche beigelegt.

In der Anlage C 1. Absatz ist die Berechnung nach dem „Ahlener Modell“ der bestehenden Nutzungen dargestellt.

Der gesamte Bilanzierungsbereich in einer Größe von 2,6 ha umfasst Werteinheiten in einer Größe von 6.908.

Die Abgrenzung der Bilanzierungsbereiche ist im Bebauungsplan 10.3 eingetragen worden.

Bilanzierung der Planung:

Die 2 Bilanzierungsbereiche, auf denen durch die Bebauungsplanung erstmals ein Eingriff durch die Bebauung bzw. durch die Anlegung von Straßenflächen stattfinden kann, umfassen eine Größe von 2,6 ha. Es handelt sich hier vornehmlich um private Grünlandflächen und ehemalige Betriebsflächen.

Die Planung sieht hier hauptsächlich das „allgemeine Wohngebiet“ in bis 2-geschossiger Bauweise vor mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Eine kleine Teilfläche ist als „Kerngebiet“ in unmittelbarer Nähe am Osttorknoten festgesetzt.

Der Bilanzierungsbereich setzt in der Planung ca. 8.468 qm versiegelte (überbaubare) Flächen fest. Straßenverkehrsflächen werden in einer Größe von 2.493 qm dargestellt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) 25a BauGB auf privaten Grünflächen

und Pflanzungen von Bäumen 2. Ordnung oder Großsträuchern in Form eines Hochstammes auf privaten Grundstücken minimiert.

Die öffentlichen Grünflächen in dem Bilanzierungsbereich in einer Größe von 2.548 qm erreichen mit einem Wertfaktor von 0,6 1.529 Werteinheiten

In der Anlage C ist die Berechnung der Planung nach dem „Ahlener Modell“ beigelegt.

Den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe durch öffentliche Verkehrsfläche sowie durch Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise einschl. der überbaubaren Flächen durch die Bebauungsplanfestsetzung zu erwarten sind, werden einerseits die Festsetzungen als „öffentliche Grünflächen“ als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a (3) BauGB zugeordnet. Weiterhin werden die nicht im Plangebiet ausgeglichenen Werteinheiten dem Öko-Konto der Stadt Beckum zugeordnet.

Eine entsprechende Planfestsetzung auf Grundlage der Satzung der Stadt Beckum zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a - 135 c BauGB ist im Bebauungsplan getroffen worden.

Ergebnis

Für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße“ wird der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der Bebauungsplangebietes zu ca. 91 % erreicht.

Dem bilanzierten Eingriff von 6.908 Werteinheiten stehen 6.306 Werteinheiten in der Planung gegenüber.

Durch die Minimierungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücken und der Zuordnung des Ausgleichsdefizits auf den öffentlichen Grünflächen wird der Ausgleich im Eingriffsbereich größtenteils erreicht. Das Defizit von 602 Werteinheiten wird über das Öko-Konto an anderer Stelle ausgeglichen.

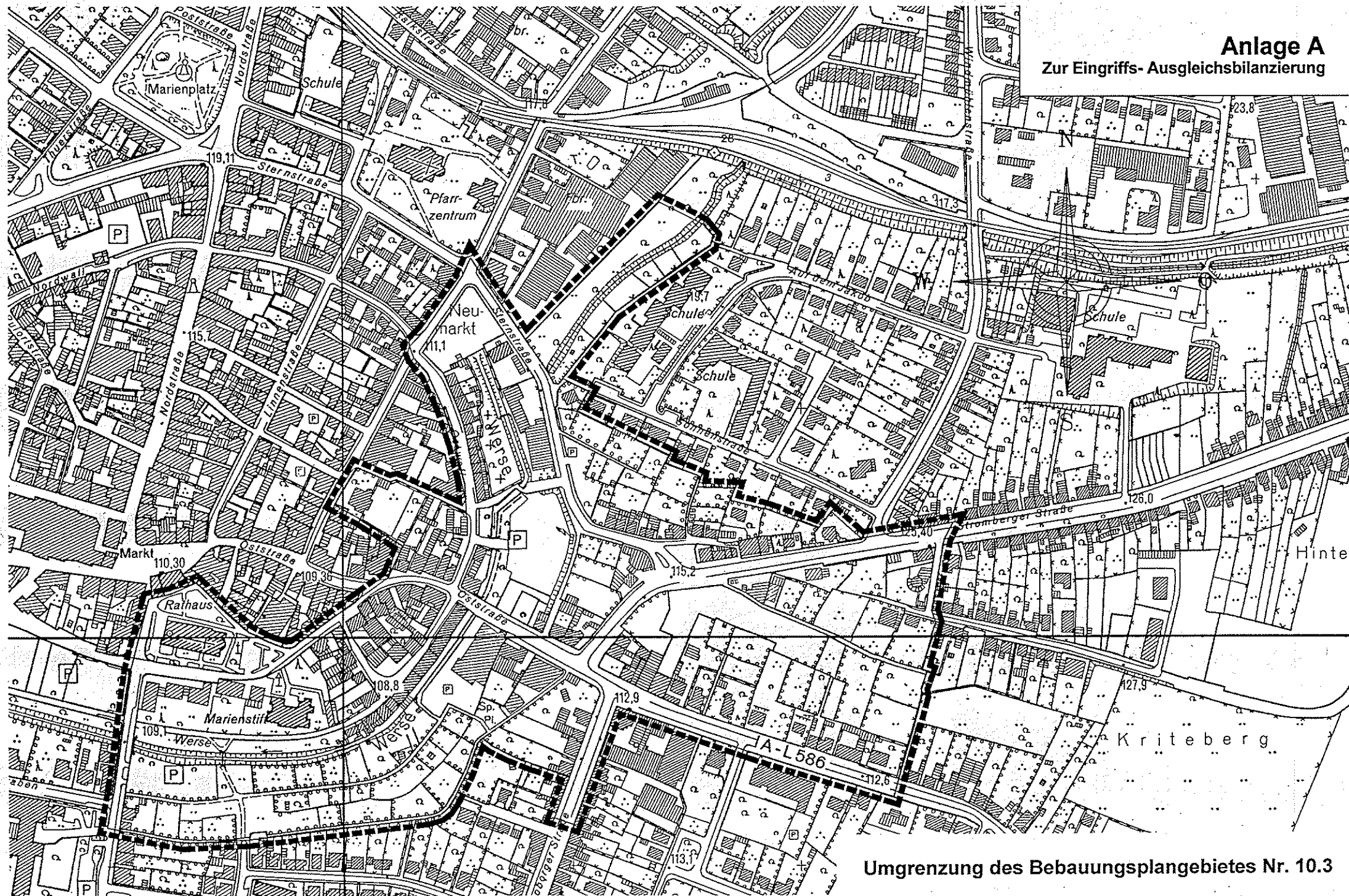
Im Rahmen der Abwägung zur Bauleitplanung ist die Entscheidung in dieser Form zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dem Ausgleich und der Zuordnung getroffen worden.

Die großflächigen öffentlichen Grünflächen des Wersegrünzuges und des Kollenbaches übernehmen wichtige klimatische Ausgleichs- und Biotopfunktionen und dienen der Naherholung der Gesamtbevölkerung.

Im Bebauungsplan Nr. 10.3 findet die bauleitplanerische Sicherung dieser stadtverbindenden Grünbereiche statt. Diese Flächen werden jedoch nicht in die Ausgleichsberechnung der bilanzierten neuen Baugrundstücke übernommen. Das Verfahren nach § 31 WHG mit gesonderter öffentlicher Förderung findet z.Z. für die Planung der Maßnahme der naturnahen Entwicklung Werse / Kollenbach statt.

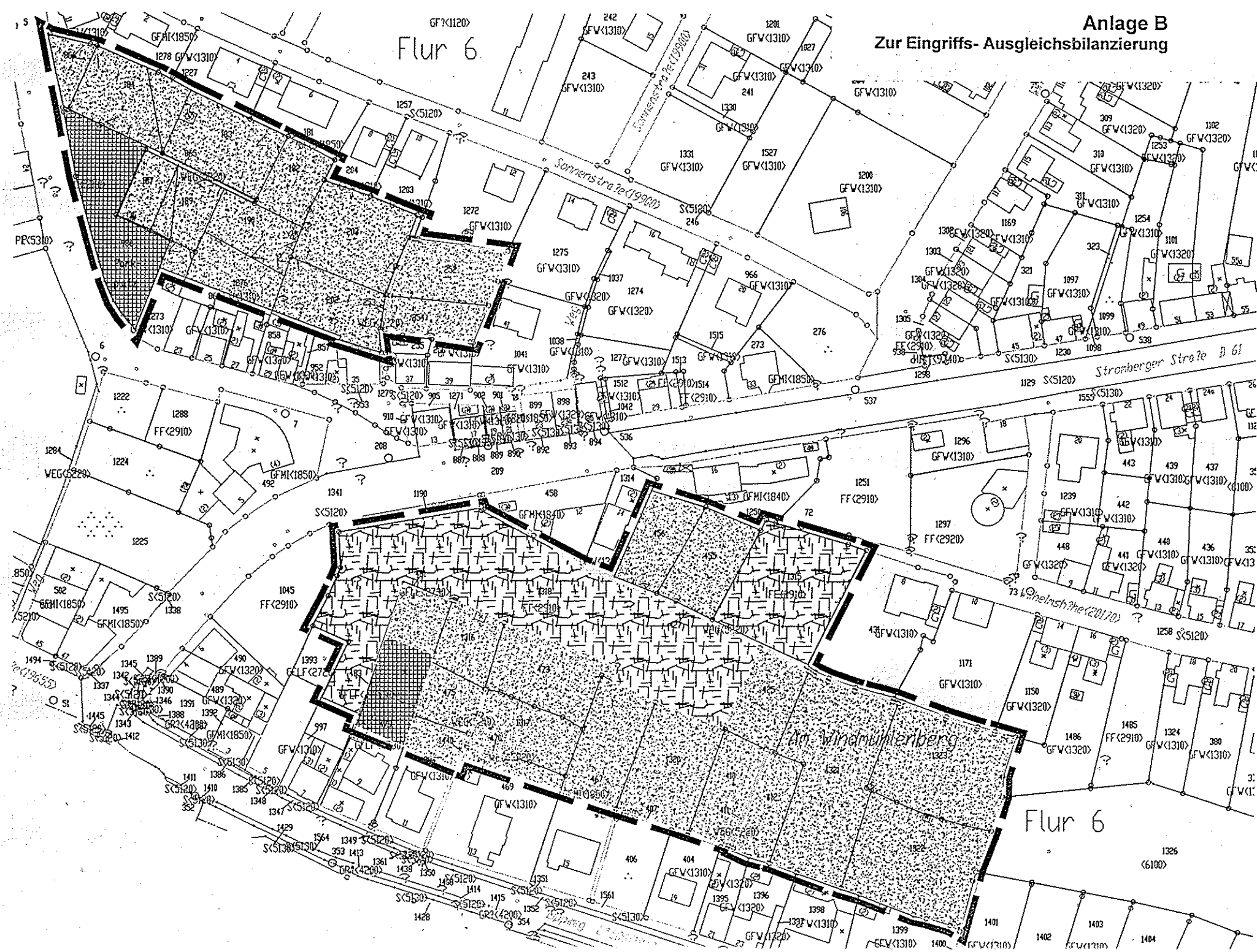
Anlage A

Zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung



Umgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 10.3

GF?<1120>
Flur 6



Bilanzierung des Eingriffs für die Flächen für die bisher noch kein Baurecht bestand

Stand

11/99

Anlage C

Bestand

Bezeichnung	Flächen in ca. m²	Bestand	Wertfaktor W-F	Werteinheit W-E	Werteinheiten Bestand	Werteinheiten
Bilanzierungsbereich	6.464	Gartenflächen, priv. Grünlandflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten) Überformung durch anthropogene Nutzung und Belastung durch Sternstraße, es wird ein Abschlag von 20 % in Rechnung gestellt.	0,32	2.068		
	11.698	Gartenflächen, priv. Grünlandflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten) Überformung durch anthropogene Nutzung und Belastung durch Lippweg, es wird ein Abschlag von 10 % in Rechnung gestellt.	0,36	4.211		
	1.914	Versiegelte Flächen	0,0	-		
	300	Wassergebundene Decke	0,1	30		
	5.992	chem. Betriebsgelände nur oberflächenhafte Entfernung der Hochbauten	0,1	599		
Summe Bilanzierungsbereich	26.368			6.908	6.908	

Planung

Bezeichnung	Flächen in ca. m²	Planung	Wertfaktor W-F	Werteinheit W-E	Werteinheiten Planung	Werteinheiten
Bilanzierungsbereich I	8.468	Versiegelte Flächen (überbaubare Flächen)	0,0	-		
	10.777	Gartenflächen, priv. Grünlandflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,3	3.233		
	1.326	Hecken auf privaten Flächen	0,7	928		
	600	Bäume auf privaten Flächen	1,0	600		
	156	Wassergebundene Decke	0,1	16		
	2.548	Feldgehölze, öffentliche Grünfläche, Spielplätze, wassergeb. Decken	0,6	1.529		
	2.493	Straßenverkehrsflächen	0,0	-		
Summe Bilanzierungsbereich	26.368			6.306	6.306	

Im Bebauungsplan Nr. 10.3 wird der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu ca. 91 % erreicht.

Die verbleibenden 602 Werteinheiten werden über das Öko-Konto ausgeglichen.