

Stadt Emsdetten

Bebauungsplan Nr. 21 B
"Hörstingsheide Süd"

Satzungsbegründung

Bebauungsplan Nr. 21 B
"Hörstingsheide-Süd"
Stadt Emsdetten

Satzungsbegründung

Auftraggeber	Stadt Emsdetten Am Markt 1 48282 Emsdetten
Auftragnehmer	Saltzmann & Saltzmann-Stoll Büro für Architektur und Stadtplanung mit Prof. Martin Korda Raesfeldstraße 6 48149 Münster Tel: 0251/20571 Fax: 0251/22296
Bearbeitung	Benedikt Meyer Renate Saltzmann-Stoll

Münster, im Juni 1996

Inhalt

1. Planungsanlaß

2. Planerische Ausgangssituation

3. Plangebiet

3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe

3.2 Topographie, Baugrund

3.3 Nutzungsstruktur

3.4 Ökologische Situation, Grünraum

4. Planungsziele

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption

5.2 Art und Maß der Nutzung

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.4 Baugestaltung

5.5 Verkehrliche Erschließung

5.6 Freiraum und Naherholung

6. Infrastruktur

7. Umwelt

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

7.2 Immissionsschutz

7.3 Altlasten

7.4 Besondere Umweltschutzvorkehrungen

8. Ver- und Entsorgung

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Bodenordnende Maßnahmen

11. Städtebauliche Zahlenwerte

12. Kosten

Anlage:

Bilanz der Eingriffskompensation

1. Planungsanlaß

Das begrenzte Angebot an Wohnbauflächen bei gleichzeitig dringender Nachfrage durch Wohnungssuchende und Bauwillige versetzt die Stadt Emsdetten in die Lage, kurzfristig zusätzlich Bauland für private Bauherren und Investoren zum Eigenheimbau sowie für Investoren zum Mietwohnungsbau ausweisen zu müssen.

Das neue Wohngebiet "Hörstingsheide" bietet hierfür ideale Voraussetzungen, da es an schon vorhandene Erschließungssysteme und Infrastrukturen mit einer sofortigen Verfügbarkeit des Geländes angeschlossen werden kann. Auch der Naherholungsbereich "Ems/Austum/Hembergen" befindet sich in unmittelbarer Nähe.

2. Planerische Ausgangssituation

In der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes soll diese Fläche als Siedlungsbereich aufgenommen werden. Die entsprechend geplante Änderung des Flächennutzungsplanes weist für den größten Teil des Plangebietes eine Wohnnutzung aus.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA, bzw. II.

Als Vorlauf für das Bebauungsplanverfahren wurde für das gesamte Plangebiet ein Rahmenplan erarbeitet, der den Bereich in drei Bauabschnitte unterteilt. Für den ersten Bauabschnitt "Hörstingsheide-West" wurde bereits ein Bebauungsplan erstellt, zur Realisierung des zweiten Bauabschnittes soll der vorliegende Bebauungsplan "Hörstingsheide-Süd" das erforderliche Planungsrecht schaffen.

3. Plangebiet

3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsbereichs der Stadt Emsdetten. Die Entfernung zum Innenstadtkern beträgt ca. 2 km Luftlinie. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt Teilbereiche der Flurstücke 503 und 636 der Flur 5 und wird begrenzt im Westen durch das Bebauungsplangebiet "Hörstingsheide-West", im Norden durch den dritten Bauabschnitt des geplanten Wohngebietes und die freie Landschaft, im Osten durch die geplante Haupterschließungsstraße und im Süden durch die vorhandene Bebauung des Hemberger Dammes. Die Größe des Plangebietes beträgt 12,62 ha.

3.2 Topographie, Baugrund

Das Gebiet liegt innerhalb der "Emsdettener Sandplatte", westlich der Ems. Hierfür sind kleinere, meist in Ostrichtung zur Ems fließende Bäche mit schmalen Niederungstreifen kennzeichnend. Das Gelände innerhalb der Niederung mit seinen tiefeingesenkten Altwässern und den grundwasserfernen, trockenen Inseln ist leicht bewegt. Der Höhenunterschied zwischen den Ufer-Hochflächen und den Altarm-Tieflagen beträgt stellenweise über 4 m, wobei sich ausgeprägte Böschungskanten ergeben.

Die Uferwälle stammen zumeist aus der Weichsel-Kaltzeit und entstanden im Verlauf häufiger Überschwemmungen. Durch die jahrhundertelange Anwendung der Plaggenesch-Düngung kam es zu ausgedehnten Eschflächen, die heute noch an ihren tiefgründig humosen Bodenhorizonten und an den morphologischen Veränderungen der Landschaft - uhrenglasförmige Aufwölbung der Plaggenesch-Lagen mit steilen Begrenzungskanten - zu erkennen sind. Unterhalb des meist sandigen Bodens ist in ca. 8 m Tiefe eine grundwasser-geringdurchlässige Bodenschicht anzutreffen. Unterhalb dieser Schicht beginnt die Grundwasserförderung durch das Wasserwerk am Grevener Damm.

3.3 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist unbebaut. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Ökologische Situation, Grünraum

In den Randbereichen des Planungsgebietes ergeben sich durch die vielfältigen Geländesituationen zahlreiche, miteinander vernetzte Biotope. Als besonders wertvoll ist der Bereich der Altarme der Ems im Norden des Plangebietes zu bezeichnen. Die Biotopvernetzungen von Feuchtwiesen in den Altarmen mit Wallhecken auf den Böschungen und Gehölzbeständen auf den Uferwällen bieten einen differenzierten Lebensraum für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten.

Auf den Uferrändern innerhalb der geplanten Siedlungsfläche werden - bei Erhalt und Ausbau der Randgehölze und Wiesenflächen - nur wenig empfindliche Biotoptypen (Ackerflächen) betroffen.

Im Norden des Plangebietes bietet das Grün- und Ackerland im Ems-Altarm mit dem noch teilweise vorhandenen Bächlauf eine gute Voraussetzung für eine ökologische Aufwertung und Biotopverbesserung durch Renaturierung.

4. Planungsziele

Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet und entsprechender Bauherrenwünsche wird das Baugebiet "Hörstingsheide" unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Planungsaspekte ausgewiesen. Für den Geltungsbereich ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Die vorhandenen Wallhecken und Gehölzbestände bleiben vollständig erhalten und werden weiterentwickelt.
- Die Biotopsituationen in den Randbereichen der Siedlungsfläche werden durch Grünzüge, unbebaute Fläche und Bauflächen mit geringer Dichte miteinander verbunden.
- Die Grünflächen in den Altarmen bleiben unbebaut. Sie werden zum Teil für Spielplatzflächen genutzt.
- Zur Verringerung der insgesamt beanspruchten Baulandfläche wird ein Teil der Wohnbebauung in verdichteter, flächensparender Bauweise ausgewiesen.
- Die Versickerung der Dachregenwässer soll vollständig auf dem Grundstück erfolgen.

- Die versiegelte Fläche wird äußerst gering bemessen durch eine differenzierte Ausbauabstufung der Straßenräume.
- Private PKW-Stellplätze, die gemäß Bauordnung NW erforderlich sind und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sind zu überdachen, um anfallendes Regenwasser weitgehend unverschmutzt versickern zu lassen.
- Gebäudeausrichtungen und Dachformen der Wohnhäuser sollen die optimale Gewinnung von passiver Solarenergie ermöglichen.
- Eine zweigeschossige Bauweise wird generell zugelassen, um die Flächenversiegelung der bebauten Fläche zu minimieren.
- Eine Renaturierung der Ackerflächen am nördlichen Rand des Plangebietes ermöglicht einen Ausgleich des Natureingriffes.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist auf der Grundlage des Rahmenplanes weiterentwickelt worden. Ausgehend von einer Reihe dreigeschossiger straßenbegleitender Mehrfamilienhäuser im Osten des Gebietes erstrecken sich zwei über einen Grünzug verbundene Wohnquartiere entlang der leicht geschwungenen Erschließungstiche in die Tiefe des Siedlungsbereiches. Ein Hauptgrünzug zwischen den Bauabschnitten 1 und 2 vernetzt die Siedlungsbereiche miteinander.

Die neuen Wohnquartiere werden durch das Aneinanderfügen einzelner unterschiedlich ausgeformter Nachbarschaften gebildet und finden ihren südlichen Abschluß in einer straßenbegleitenden Doppel- / Reihenhausbauung.

Den westlichen Siedlungsabschluß bildet eine straßenbegleitende Reihe aus Einzel- und Doppelhäusern. Die freigestellte Ausbildung der Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser sollte jedoch einheitlich für min. drei nebeneinanderliegende Gebäude entschieden werden, um zu große Divergenzen der Bauvolumina auf kleinstem Raum zu vermeiden.

Die Wohngebäude sind konsequent nach Süden und Westen ausgerichtet.

Die Bebauung ist nicht immer gradlinig und rechtwinklich angeordnet. Leichte Verschwenkungen erzeugen eine reizvolle Spannung durch Abweichung von der gradlinigen Straßenführung.

Der Bereich der Nachbarschaften ist nur für den Anliegerverkehr befahrbar, Müllstandorte sind an deren Eingängen vorgesehen, sodaß der öffentliche Raum hier intim und von hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner gestaltet werden kann. Durch ein kleinteiliges und abgestuftes System von internen Erschließungswegen und -flächen entstehen Freiräume für soziale Kontakte und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

5.2 Art und Maß der Nutzung Art der Nutzung

Die Festsetzung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht dem angestrebten Gebietscharakter. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht zugelassen.

Maß der Nutzung

Um flächensparend zu bauen soll grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung im gesamten Geltungsbereich ermöglicht sein. Im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser ist jedoch über die Angabe der Traufhöhe sichergestellt, daß das zweite Obergeschoß im Dach zu realisieren ist. Doppel- und Reihenhäuser sind grundsätzlich zweigeschossig mit Dachausbau möglich.

Traufhöhe (EFA)

Im Bereich der Baugebiete mit der Fußnote 2) ist die Zahl der Vollgeschoße zwingend zweigeschossig festgesetzt, um einen eindeutigen Siedlungsabschluß zu bilden.

Der Geschoßwohnungsbau entlang der Haupteerschließung soll dreigeschossig sein, wobei ebenfalls durch die Vorgabe der maximalen Traufhöhe die Realisierung des dritten Vollgeschosses im Dach festgesetzt wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit Ausnahme des Bereichs der Reihenhäuser ($GRZ = 0,4$) mit $GRZ = 0,3$ bewußt unter der Obergrenze der BauNVO, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Die Geschößflächenzahl (GFZ) entspricht in ihren festgesetzten Werten dem angestrebten, zwei- bis dreigeschossig zugelassenen baulichen Charakter der einzelnen Baugebiete.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Dem Gebietscharakter entsprechend und in Anlehnung an die Nachbarbebauung wird im gesamten Geltungsbereich eine offene Bebauung vorgeschrieben. Die überbaubaren Flächen sind über Baugrenzen festgelegt. Auf Baulinien wird verzichtet. Allerdings wird über die festgesetzte überbaubare Fläche die Konfiguratin des zugrundegelegten abgestimmten städtebaulichen Konzeptes nachgezeichnet.

5.4 Baugestaltung

Um den Charakter des Ortes zu wahren sind geneigte Dächer vorgeschrieben. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser und der südlichen Doppel- / Reihenhäuser sind flacher geneigte Dächer festgesetzt, um auch zeitgemäße Gebäudeformen zu ermöglichen. Der Überwiegende Bereich soll mit Satteldächern zwischen 34° und 40° ausgestattet sein. Auch diese Dachneigungen erlauben eine wirtschaftliche Ausnutzung der Dachräume. Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll zu einem Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit und visueller Ruhe beigetragen werden.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist zur Zeit mit den Buslinien 260 und 263 erreichbar. Im weiteren Planungsverlauf wird geprüft, ob und in welcher Weise die vorhandene Trassenführung in den neuen Siedlungsbereich verlegt werden kann.

Ergänzend zu dem vorhandenen Bahnhof in der Stadtmitte wird ein weiterer Haltpunkt (S-Bahnhof, Haltestelle für die Hauptverkehrszeiten) in Höhe des Südrings in Erwägung gezogen.

Mit diesem neuen Bahnhof könnte eine schnelle Erreichbarkeit des Gewerbe- und Industriegebietes Süd, des Freibades mit Stadtpark sowie der südlichen Wohngebiete (Hörstingsheide, Buchenweg, Blumenstraße, Hollingen, Lerchenfeld) geschaffen werden. An dieser Stelle sind ausreichende Flächen für Park + Ride-Parkplätze sowie Buswendemöglichkeiten vorhanden.

Äußere Erschließung

Das Baugebiet wird derzeit über den verkehrsberuhigten Hemberger Damm, den Grevener Damm und den Buchenweg an die Innenstadt angebunden. Stadtauswärts aus südlicher Richtung ist das Baugebiet über das Gewerbe- und Industriegebiet durch die Wilmerstraße erreichbar. Der Buchenweg, der im Zuge der Realisierung des gesamten Siedlungsbereiches tangential zum Baugebiet geplant ist, soll die Anbindung nach Norden an die Hansestraße übernehmen. Für Fußgänger und Radfahrer ergeben sich innerhalb der öffentlichen Grünflächen vielfältige Wege und Verbindungen zu den angrenzenden Wohn- und Landschaftsgebieten.

Innere Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über eine geplante Wohnsammelstraße, die entsprechend der Vorgabe im Rahmenplan im Südosten des Plangebietes etwa eine Bauparzellentiefe westlich der Hoffläche Busse an den Buchenweg anbindet und bogenförmig südlich der Hoflage Kamphues als Ringerschließung wieder an den auszubauenden Buchenweg anschließt.

Von der Wohnsammelstraße aus führen zwei Erschließungsstiche in die Wohnquartiere und gliedern das Wohngebiet in zwei verkehrsmäßig getrennte Bereiche, die über Fuß- und Radwege und den mittig gelegenen Grünzug sowie einer Überfahrt für Müll- und Notfahrzeuge miteinander verbunden sind. Von diesen Straßen führen kurze Anliegerstiche in die Tiefe der beiden Quartiere und erschließen einzelne Nachbarschaften.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist den Einzel- und Doppelhäusern in Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Flächen direkt zugeordnet. Für die Reihenhausbebauung sind Stellplätze oder Carport-gruppen direkt im Bereich der Erschließung auf privatem Grund vorgesehen. Dem Geschosßwohnungsbau sind Stellplatzanlagen zwischen den Gebäuden zugeordnet, um auf den westlichen Grundstücksflächen Gemeinschafts- oder Mietergärten zu ermöglichen. Der öffentliche Straßenraum ist nur für Besucherstellplätze vorgesehen. Die Stellplatzanlagen sind durch regelmäßig angeordnete Bäume zu begrünen (Parken unter Baumkronen).

5.6 Freiraum und Naherholung

In der Nähe des Plangebietes sind zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten vorhanden: Sportstadion, Freibad mit Stadtpark, Wander- und Radwege durch die Bauernschaft Austum und Hembergen, Wanderwege in der Emsaue und anderes mehr.

Das Plangebiet schließt mit seinen Grünräumen im Westen an den übergeordneten Grünzug an, der entlang des Mühlenbaches verläuft und sich nach Süden hin über das Freibad und den Stadtpark, den landwirtschaftlich genutzten Bereich Meinerts Brook bis zu den Emsauen erstreckt.

Mit seinen parallel zu den Erschließungsbereichen verlaufenden Grünverbindungen und den privaten Freiflächen wird der gesamte Planungsbereich mit dem Grünsystem der Stadt vernetzt.

6. Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung des 2. Bauabschnittes ist durch bestehende Einrichtungen gesichert. Weiterführende Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen (JUKS am Greverer Damm), Kindergarten (Hemberger Damm) sind in ausreichendem Maß und in angemessener Entfernung vorhanden. Neben den vorhandenen Spielplätzen Schlatwieske und Dannenkamp steht der neuzuschaffende Grünzug als öffentliche Spielfläche zur Verfügung. Im Bereich des südlichen Emsaltarms ist ein zusätzlicher Spielplatz Typ A vorgesehen. Der Bebauungsplan läßt zusätzlich Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Plangebiet zu.

7. Umwelt

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Auf den Uferwällen innerhalb der geplanten Siedlungsfläche werden - bei Erhalt und Ausbau der Randgehölze und Wiesenflächen - nur wenig empfindliche Biotoptypen (Ackerflächen) betroffen.

Im Norden des Plangebietes bietet das tiefliegende Grün- und Ackerland an der Waldfläche "Meinerts Brook" mit dem noch teilweise vorhandenen Bachlauf eine gute Voraussetzung für eine ökologische Aufwertung und Biotopverbesserung als Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung und -eingriffe im neuen Wohngebiet.

Die Flächen in der Wasserschutzzone II werden als unzugängliche Grün- und Forstflächen ausgebaut und damit die Gehölzbestände am Wasserwerk erweitern.

Die oben beschriebenen Biotope werden sowohl durch einen neu angelegten Grüngürtel westlich des 2. Bauabschnittes (als öffentliche Grünfläche) als auch durch einen weiteren Grünzug zwischen den Wohnquartieren (Biotopbrücke zu den Gärten) verbunden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Pflanzgebote eingetragen, die eine gestalterische und biologische Aufwertung der Verkehrsfläche schaffen.

Einfriedungen sind unter dem Aspekt der Verkehrsraumbegrünung und des Naturschutzes differenziert festgesetzt.

Insgesamt ergibt die Bebauungsaufstellung eine deutliche Verbesserung der Biotopsituation, die hauptsächlich auf der Renaturierung der Feuchträume im Altarm beruht, s.a. die Anlage "Eingriffs- und Kompensationsermittlung".

7.2 Immissionsschutz

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine besonderen Emissionen verursacht. Die Hofstelle Kamphues als landwirtschaftlicher Betrieb wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufgegeben, die Hofstelle Busse ist bereits stillgelegt, sodaß keine landwirtschaftlichen Immissionen zu erwarten sind.

7.3 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

7.4 Besondere Umweltschutzvorkehrungen durch die Wasserschutzzone

Die oberirdische Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Sinne von § 19 g WHG, VbF sowie § 2 Wasserschutzgebietsverordnung Emsdetten ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig. Folgende Maßnahmen sollen berücksichtigt werden:

- Das neugeplante Baugebiet versiegelt eine der letzten freien Flächen um das Wasserwerk Grevenier Damm, es befindet sich in räumlicher Nähe zu der Wassergewinnung und grenzt direkt an die Wasserschutzzone II an, eine besonders gefährungsfreie Bebauung ist daher vorzusehen.
- Die Regenwässer von den Dachflächen werden oberirdisch zur Versickerung gebracht, eine Verschmutzung dieser Versickerungen ist zu unterbinden.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die Kanalisation des Buchenweges angeschlossen.

Für das anfallende Dachregenwasser wird eine vollständige Versickerung innerhalb der privaten Grundstücke des Plangebietes vorgesehen.

Die Stadtwerke Emsdetten werden die Erweiterungen der Anlagen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Feuerlöschwasserversorgung des Plangebietes rechtzeitig bereitstellen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes Beachtung finden.

Für die fernmeldetechnische Versorgung wird das Fernmeldeamt Münster rechtzeitig benachrichtigt, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden oder beabsichtigt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flurstücke 503 und 636 sind in Privatbesitz (Kamphues), das Flurstück 635 ist im Besitz der Stadtwerke Emsdetten.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

- Allgemeines Wohngebiet	5,976 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche	1,283 ha
- Öffentliche Grünfläche	3,113 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,079 ha
- Fläche für die Wasserwirtschaft	1,173 ha

	12,624 ha

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes sind folgende Gebäudetypen möglich:

- freist. Einfamilienhäuser	73
- Doppelhaushälften	28
- Reihenhäuser	28
- Mehrfamilienhäuser (6 Wohneinheiten/Haus)	6

Wohneinheiten Gesamt	159 WE
----------------------	--------

12. Kosten

Die Durchführung der Bauleitplanung wird folgende, überschlägige Kosten verursachen:

Straßenbau, einschl. Beleuchtung + Grün	1.440.000,-DM
Kanalbau für Trennsystem	600.000,-DM
Kosten, insgesamt	2.040.000,-DM

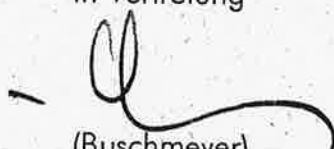
In diesen Kosten sind die Aufwendungen für den notwendigen Grunderwerb nicht enthalten.

Die Erschließungskosten werden den einschlägigen Satzungen entsprechend auf die künftigen Anlieger umgelegt.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgungen werden durch die Stadtwerke Emsdetten ohne Kostenbeteiligung der Stadt sichergestellt.

Emsdetten, im Juni 1996

Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes 21 B Hörstingsheide-Süd

Bilanz der Eingriffskompensation

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises
Osnabrück, Stand 1993

EINGRIFFSERMITTLUNG IN DIE VORHANDENE BIOTOPSITUATION			
FLÄCHE (M2)	FLÄCHENART	WERTFAKTOR (1/HA)	WERTEINHEITEN
840	Straßenfläche	0.00	0.000
1.220	unbef. Wegeflächen	0.30	0.037
11.570	Ackerflächen	0.70	0.810
94.910	Ackerflächen	0.70	6.644
10.380	Dauergrünland	1.00	1.038
2.350	nörtl. Wallhecke	1.40	0.329
1.130	südl. Wallhecke	1.40	0.158
3.840	Wasserschutzgebiet II	1.60	0.614
	Werteinheiten vor dem Eingriff		9.630
126.240	Gesamteingriffsfläche		

KOMPENSATIONSERMITTLUNG IN DEM BEBAUUNGSPLAN			
19.062	beb. Wohnbaufläche	0.00	0.000
11.080	Straßenfläche	0.00	0.000
1.750	unbefestigte Wege	0.10	0.018
2.500	Spülbecken (Wasserwerk)	0.20	0.050
2.270	Grünfläche (Wasserwerk)	0.80	0.183
40.698	private Gartenflächen	0.80	3.256
25.760	öffentl. Grünflächen	1.00	2.576
930	westl. Wallhecke neu	1.30	0.121
1.130	südl. Wallhecke vorh.	1.40	0.158
4.240	nörtl. Wallhecke erw.	1.40	0.594
6.030	Wasserschutzgebiet II	1.60	0.965
10.790	Feuchtbreke renaturiert	2.00	2.158
	Werteinheiten nach dem Eingriff		10.079
126.240	Gesamteingriffsfläche		

	Überschuß	0.449
--	-----------	-------

Beurteilung : Die Bauleitplanung ergibt einen Überschuß der Eingriffskompensation der mit dem Überschuß des ersten Abschnittes (21 A), für den dritten Abschnitt (21 C), verwendet werden soll.

Aufgestellt: Münster, Mai 96, Saltzmann & Saltzmann-Stoll