



Bebauungsplan Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“

Eingriffsbilanzierung
(Anlage zur Begründung)
Entwurf zur Offenlage



KORTEMEIER BROKMANN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Stadt Gütersloh

Bebauungsplan Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“

Eingriffsbilanzierung

(Anlage zur Begründung)

Auftraggeber:

Stadt Gütersloh
FB Stadtplanung
Berliner Straße 70
33330 Gütersloh

Verfasser:

Kortemeier Brokmann
Landschaftsarchitekten GmbH
Oststraße 92, 32051 Herford

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rainer Brokmann
Dipl.-Ing. Heike Hilker

Grafik:

Michaela Lücking

Herford, den 26.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	1
2	Eingriffsbilanzierung	2
3	Quellenverzeichnis	8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“	1
Abb. 2	Luftbild aus 2018 (HAGEDORN UNTERNEHMENSGRUPPE 2018).....	2

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1	Ermittlung des Eingriffsflächenwerts (= anteilig Bestand gem. Kartierung 2021** / gem. Luftbild 2018*).....	3
Tab. 2	Ermittlung des Kompensationswerts auf der Eingriffsfläche (= flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 304 Gewerbe Bartels Feld A (Offenlageentwurf: 11.05.2023)	6
Tab. 3	B-Plan Nr. 304 Gewerbe Bartels Feld A: Ermittlung des Kompensationsbedarfs in öW.....	7

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Karte zur Eingriffsbilanzierung.....	Maßstab 2.500
----------	--------------------------------------	---------------



1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“ ist unter Einbezug der über den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine Eingriffsbilanzierung vorzunehmen. Mittels dieser wird anhand eines anerkannten Bewertungssystems rechnerisch ermittelt, welcher Kompensationsbedarf durch die Umsetzung des Planvorhabens entsteht. Diesen gilt es, durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Für die nachstehende Eingriffsbilanzierung wird der gesamte in Abb. 1 dargestellte Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 304 berücksichtigt.

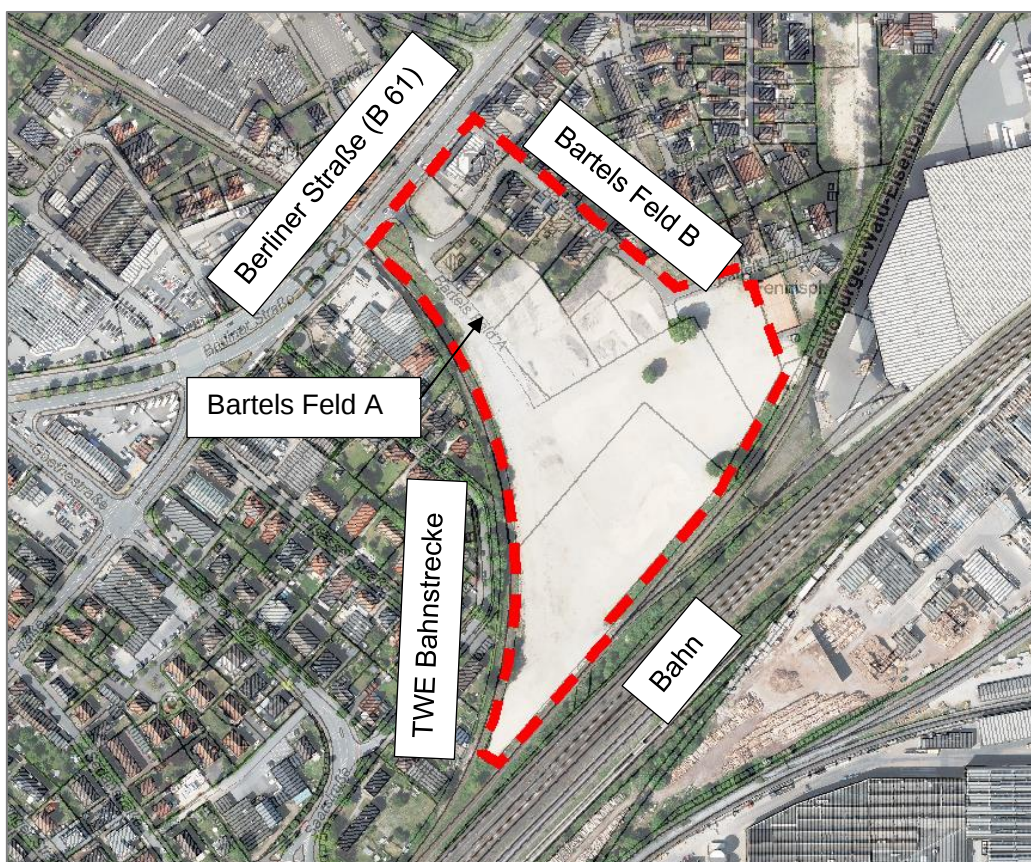


Abb. 1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“

2 Eingriffsbilanzierung

Die nachstehende Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008). Das darin angewandte Bewertungsverfahren sieht eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des vorhandenen Ist-Zustands (Biotoptypen / Luftbild 2018) mit der Biotopwertigkeit der Planungssituation (flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans) vor.

Beide „Situationen“ werden in Anlage 1 dargestellt. Ergänzend dazu zeigen die nachstehenden Tabellen Tab. 1 und Tab. 2 die aktuellen und zukünftigen Flächenverteilungen (m²) sowie die dafür in Anlehnung an die genannte Arbeitshilfe vergebenen ökologischen Wertigkeiten (öW), die im Zusammenspiel je nach Biotoptyp / Nutzungsform einen öW / m² ergeben.

Ist-Zustand / Bestand

Als Grundlage für die Eingriffsbilanzierung werden die Biotoptypenkartierung aus 11/2021 (Anlage 2 zum Umweltbericht) und Luftbilder aus 2018 (HAGEDORN UNTERNEHMENSGRUPPE 2018) ausgewertet (siehe Abb. 2).



Abb. 2 **Luftbild aus 2018 (HAGEDORN UNTERNEHMENSGRUPPE 2018)**

Die Überplanung der Baumstandorte im Umfeld des Logistikzentrums wurde bereits im Rahmen der Genehmigung des Logistikzentrums berücksichtigt und der Verlust gem. Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh kompensiert (STADT GÜTERSLOH 2020), sodass sie in der Eingriffsbilanzierung für den vorliegend betrachteten Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

Die Überplanung weiterer im Bestand vorhandener Baumstandorte und deren Ersatz innerhalb des Geltungsbereiches wird hingegen im Weiteren in der Eingriffsbilanzierung entsprechend der Vorgaben der Baumschutzsatzung berücksichtigt, bewertet und kompensiert.

Dazu wurden im Bereich der Gärten der Wohnbebauung (Nr. 5 / Code 4.3) und der Siedlungsbrache (Nr. 7 / Code 5.1) die Bäume auskartiert (Nr. 9 / Code 7.3 und Nr. 10 / Code 7.4), um sie in Bezug auf die Baumschutzsatzung beurteilen zu können. Die Gärten wurden daher (ohne Gehölze) mit dem Grundwert 2 bewertet (Nr.5) und die Siedlungsbrache (ohne Gehölze) von 4 öW auf 3 öW mittels entsprechender Korrekturfaktoren abgewertet (Nr. 7).

Die Lärmschutzwand (Nr. 4) zwischen THW-Bahnstrecke und Gewerbegebiet wird als versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (Code 1.2) mit 0,5 öW je m² Grundfläche bewertet.

Für die Fläche des DHL Logistikzentrums wurde eine GRZ von 0,8 angesetzt (Nr. 1), so dass 20 % der Flächen für Grünflächen verbleiben (Nr. 6). Aufgrund der bereits vorhandenen Begrünung mit Bodendeckern und Bäumen erfolgt eine Bewertung mit 4 öW als Grünanlagen mit Baumbestand (Code 4.7), eine Abwertung auf 3 öW aufgrund der intensiven Nutzung.

Tab. 1 Ermittlung des Eingriffsflächenwerts (= anteilig Bestand gem. Kartierung 2021 / gem. Luftbild 2018*)**

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert (öW)	Korrekturfaktor	Gesamtwert (öW) (Sp.5x6)	Einzelflächenwert (öW) (Sp.4x7)
	1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen					
1	1.1	Gewerbefläche DHL gem. GRZ 0,8 (Gebäude / versiegelte Flächen) **	11.014	0,0	1,0	0,0	0
2	1.1	Gewerbe vor Baufeldfreimachung (Gebäude / versiegelte Flächen) *	22.377	0,0	1,0	0,0	0
3	1.1	Weitere versiegelte Flächen (Tankstelle mit Stellplätzen, Wohnstraße, Wohnhäuser) **	6.928	0	1,0	0,0	0
4	1.2	Lärmschutzwand (SE0) **, nachgeschaltete Versickerung	328	0,5	1	0,5	164
	4	Grünflächen, Gärten					
5	4.3	Gärten (ohne Bäume, Bäume siehe Nr. 9+10) **	586	2	1,0	2	1.172

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund- wert (öW)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert (öW) (Sp.5x6)	Einzelflä- chenwert (öW) (Sp.4x7)
6	4.7	Grünanlagen im Gewerbegebiet DHL mit Baumbestand (gem. GRZ 0,8)	2.753	4,0	0,75	3	8.259
	5	Brachen					
7	5.1	Siedlungs- und Gewerbebrachen ohne Bäume (Bäume siehe Nr. 10) **	2.878	4	0,75	3	8.634
	7	Gehölze					
8	7.2	Gebüsche, Gehölzstreifen > 50 % lebensraumtypisch **	171	5	1	5	855
9	7.3	Bäume, Baumgruppen < 50 % lebensraumtypisch (BF 3)*	271	3	1	3	813
10	7.4	Bäume, Baumgruppen > 50 % lebensraumtypisch (BF 1-3) ** z.T. aus Luftbild *	1.297	5	1	5	6.485
Eingriffsflächenwert							26.382

*gem. Luftbild 2018 (HAGEDORN UNTERNEHMENSGRUPPE 2018) / **gem. Kartierung 11/2021

Planungssituation / flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans

Die versiegelten Flächen Gewerbe GE(e) 1 - 3 sowie Mischgebiet (MI) und Verkehrsflächen (Bartels Feld B) werden aufgrund der Abführung des Niederschlagswassers mit 0 öW bewertet (Nr. 1-5).

Die Planstraße (Bartels Feld A) und die Trafostation werden aufgrund der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers mit 0,5 öW bewertet (Nr. 6+7 / Code 1.2).

Die Lärmschutzwand zwischen THW-Bahnstrecke und Gewerbegebiet wird wie im Bestand als versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (Nr. 8 / Code 1.2) mit 0,5 öW bewertet.

Für die Fläche des DHL Logistikzentrums GE(e) 1 wurde eine GRZ von 0,8 angesetzt, so dass 20 % der Flächen für Grünflächen verbleiben. Aufgrund der bereits vorhandenen Begrünung mit Bodendeckern und Bäumen erfolgt zwar eine Bewertung mit 4 öW als Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand (Nr. 9 / Code 2.3), aber mittels Korrekturfaktor eine Abwertung auf 3 öW aufgrund der intensiven Nutzung (siehe Tab. 2).

Im Mischgebiet werden die Gärten als Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen bewertet (Nr. 10 / Code 4.3). Die festgesetzten Bäume werden separat bewertet (Nr. 18).



Für die Gewerbefläche im Bereich der heutigen Tankstelle GE(e) 3 wird aufgrund der GRZ 0,8 für 20 % der Fläche Intensivrasen bilanziert (Nr. 11 / Code 4.5).

Im Bereich der zentralen Gewerbefläche GE(e) 2 werden aufgrund der GRZ 0,9 anteilig 10 % der Fläche nicht überbaut. In den 10 % sind auch die zwei Maßnahmenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB rechnerisch enthalten. Die dann verbleibenden Grünflächen im GE(e) 2 werden als Intensivrasen bilanziert (Nr. 12 / Code 4.5).

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün wird mit 4 öW bewertet, aufgrund der Gestaltung mit Extensivrasen (Nr. 13 / Code 4.6).

Für die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken wird die Gestaltung mit Extensivrasen empfohlen (4 öW), es kann jedoch keine Festsetzung erfolgen, sodass die Bewertung mit 2 öW erfolgt (Nr. 14 / Code 4.5).

Die Wildstrauchhecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zwischen Gewerbe- und Mischgebiet wird mit standortheimischen, stadtklimatoleranten Gehölzen (Nr. 15 / Code 7.2) gepflanzt. Sie wird aufgrund der Pflanzung als zweireihige Hecke mittels eines Wertfaktors um eine Wertstufe aufgewertet (siehe Tab. 2).

Die Baumpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Wendehammer (Nr. 16, Code 7.3) und in den Maßnahmenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden aufgrund der extremen Standortverhältnisse voraussichtlich zu < als 50 % mit lebensraumtypischen Gehölzen erfolgen (Baumersatz gem. Baumschutzsatzung) und werden daher mit dem Grundwert 3 bewertet (Nr. 17 / Code 7.3).

Bei den zu erhaltenden Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB handelt es sich um eine Kastanie und einen Walnussbaum. Beide Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung, sind analog zur Bewertung im Bestand als nicht lebensraumtypisch mit 3 öW zu bewerten (Nr. 18 / Code 7.3).

Da es sich bei den vorliegenden Planungen um eine Angebotsplanung handelt, bei der die tatsächlichen Dachgestaltungen, deren Flächengrößen etc. nicht abschließend benannt und beziffert werden können, kann die Fläche der zu begrünenden Dächer nicht ermittelt und bilanziert werden, auch wenn das Grundsätzlich gemäß der angewandten Arbeitshilfe möglich wäre.

Fassadenbegrünungen werden in der Bilanzierung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Tab. 2 Ermittlung des Kompensationswerts auf der Eingriffsfläche (= flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 304 Gewerbe Bartels Feld A (Offenlageentwurf: 11.05.2023))

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert (öW)	Korrekturfaktor	Gesamt-wert (öW) (Sp.5x6)	Einzelflä-chenwert (öW) (Sp.4x7)
	1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen					
1	1.1	Gewerbegebiet (GE(e) 1) gem. § 8 BauNVO: versiegelte Fläche incl. Nebenanlagen (80 % der Gesamtfläche des GE(e) 1)	11.122	0,0	1,0	0,0	0
2	1.1	Gewerbegebiet (GE(e) 2) gem. § 8 BauNVO: versiegelte Fläche incl. Nebenanlagen (90 % der Gesamtfläche des GE(e) 2)	18.276	0,0	1,0	0,0	0
3	1.1	Gewerbegebiet (GE(e) 3) gem. § 8 BauNVO: versiegelte Fläche incl. Nebenanlagen (80 % der Gesamtfläche des GE(e) 3)	550	0,0	1,0	0,0	0
4	1.1	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO: versiegelte Fläche incl. Nebenanlagen (60 % der Gesamtfläche des MI, zzgl. Nebenanlagen 80 % der Fläche)	3.602	0,0	1,0	0,0	0
5	1.1	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB ohne nachgeschaltete Versickerung – Bartels Feld B	1.940	0,0	1,0	0,0	0
6	1.2	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB mit nachgeschalteter Versickerung – Planstraße öffentlich	2.795	0,5	1,0	0,5	1.398
7	1.2	Trafostation mit nachgeschalteter Versickerung	53	0,5	1,0	0,5	27
8	1.2	Lärmschutzwand	328	0,5	1,0	0,5	164
	2	Begleitvegetation					
9	2.3	Grünfläche innerhalb des GE(e) 1 (20 % der Gesamtfläche des GE (e)1)	2.781	4	0,75	3	8.343
	4	Grünflächen, Gärten					
10	4.3	Grünfläche innerhalb des MI (20 % der Gesamtfläche, zulässige Nebenanlagen berücksichtigt)	901	2	1,0	2	1.802
11	4.5	Grünfläche innerhalb des GE(e) 3 (20 % der Gesamtfläche des GE(e) II)	138	2	1,0	2	276
12	4.6	Grünfläche innerhalb des GE(e) 2 (10 % der Gesamtfläche des GE(e) III)	941	2	1,0	2	1.882

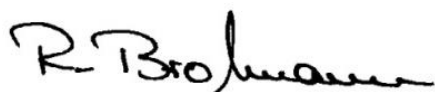
1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund- wert (öW)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert (öW) (Sp.5x6)	Einzelflä- chenwert (öW) (Sp.4x7)
13	4.6	Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün	1.705	4	1,0	4	6.820
14	4.6	Versorgungsfläche, Regenrückhaltebecken gem. § Abs.1 Nr. 14 BauGB	1.368	2	1,0	2	2.736
	7	Gehölze					
15	7.2	Wildstrauchhecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	750	5	1,2	6	4.500
16	7.3	Baumpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	78	3	1,0	3	234
17	7.3	Maßnahmenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Baumer-satz	1.090	3	1,0	3	3.270
18	7.3	Erhalt von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	185	3	1,0	3	555
Kompensationswert							32.007

Bei einer Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten von Bestand / Eingriffsflächenwert (Tab. 1) und Planung / Kompensationswert (Tab. 2) zeigt sich, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans kein Kompensationsbedarf entsteht. Ermittelt wurde ein Kompensationsplus von + 5.625 öW (siehe Tab. 3). Es sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tab. 3 B-Plan Nr. 304 Gewerbe Bartels Feld A: Ermittlung des Kompensationsbedarfs in öW

Eingriffsflächenwert (Bestand)	Kompensationswert (Planung)	Differenz / Flächenaufwertung
26.382	32.007	+ 5.625

Herford, den 26.05.2023



Der Verfasser



3 Quellenverzeichnis

HAGEDORN UNTERNEHMENSGRUPPE (2018)

Gütersloh, B+R, Bartels Feld A, Revital, Luftaufnahmen, 29.09.2018, Fotograf:
B. Meinhardt.

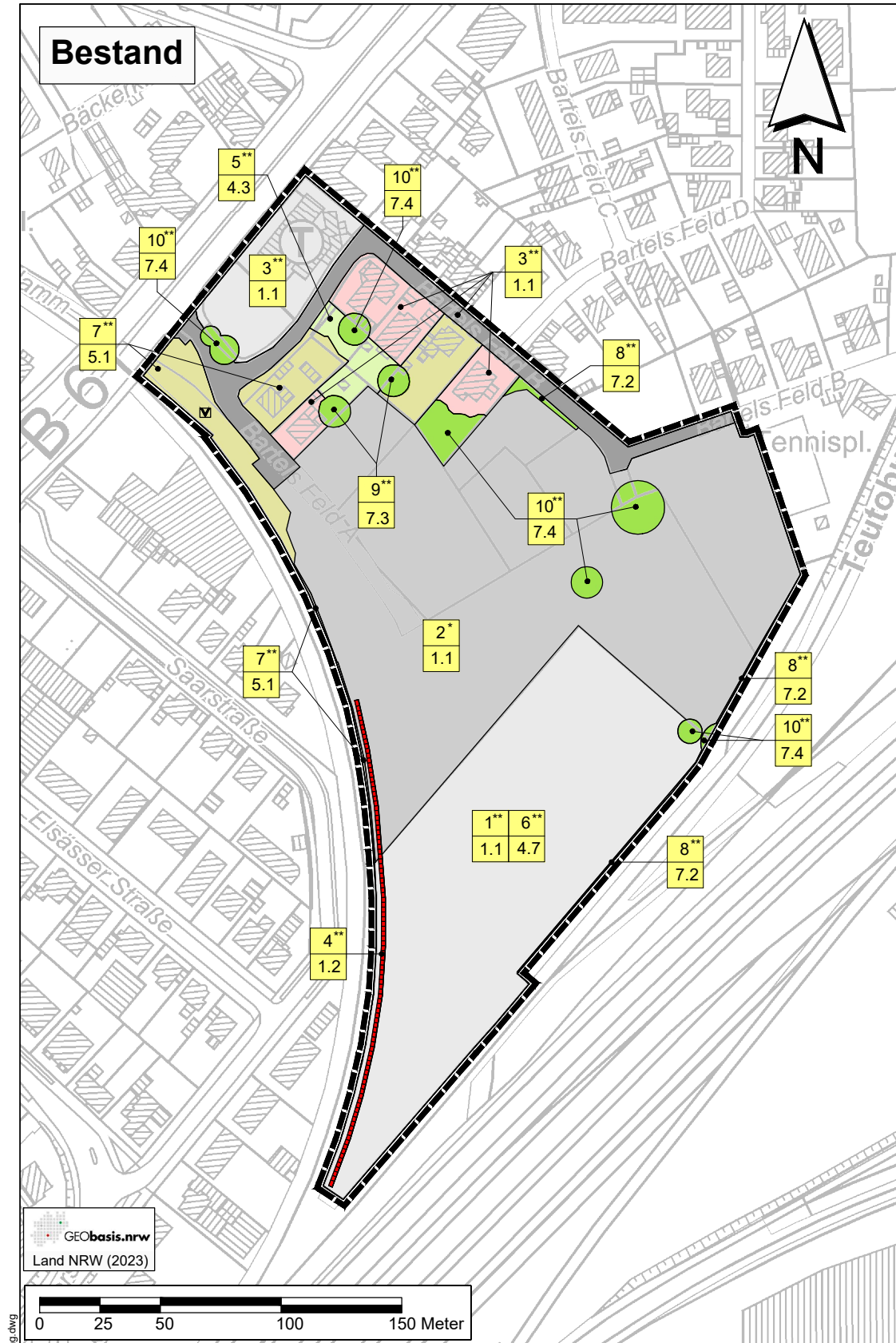
LANUV NRW (2008)

Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. -
LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-
WESTFALEN.

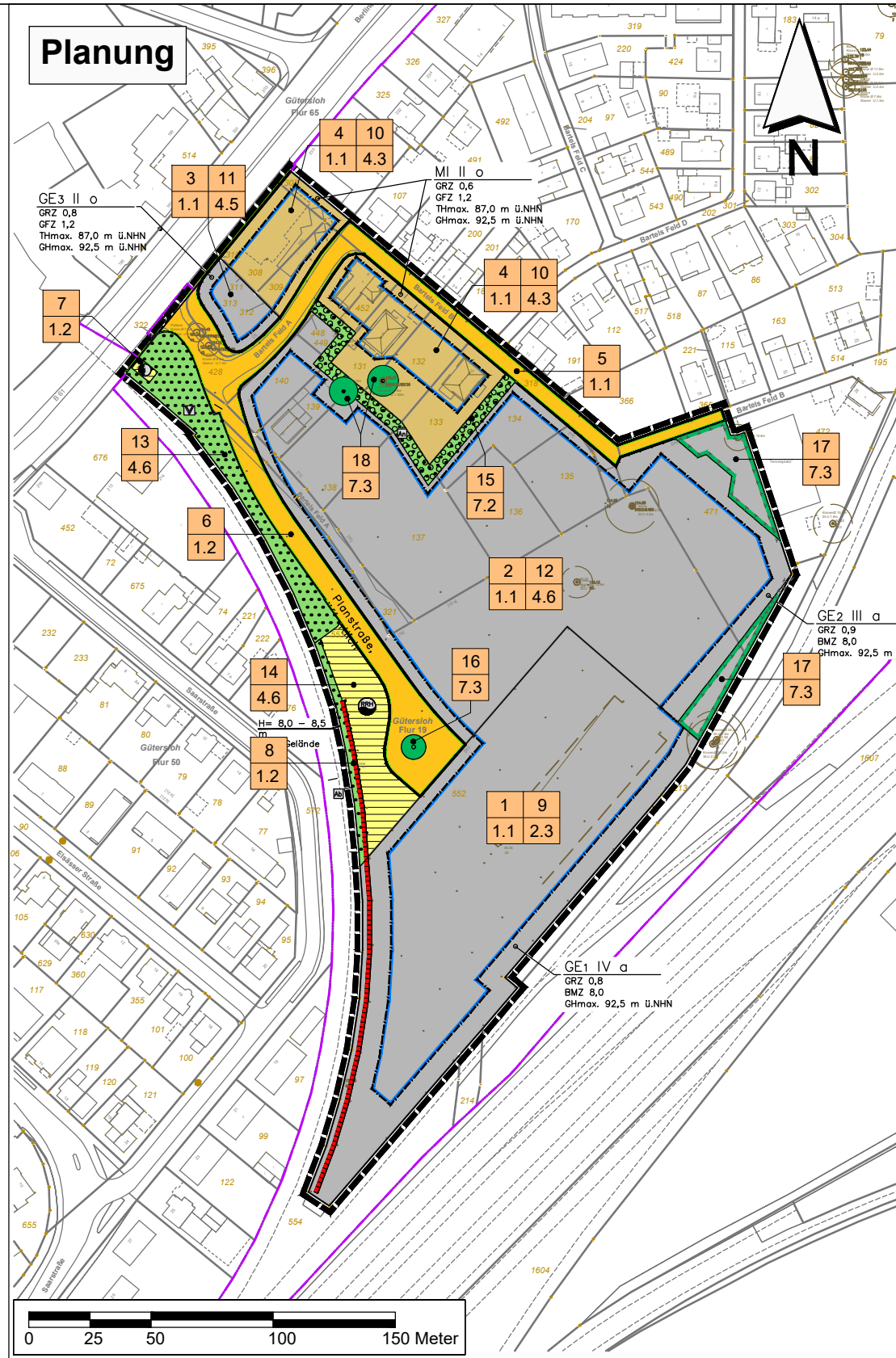
STADT GÜTERSLOH (2020)

Befreiung (Erlaubnis) von der Baumschutzsatzung auf Antrag vom 16.07.2020
von Fa. Hagedorn Revital GmbH, Gütersloh.. - STADT GÜTERSLOH -
GRÜNFLÄCHEN.





Y:\projekte\5000_6000\5100_5200\5145\03 CAD\UB\Karte zur Eingriffsbilanzierung.dwg



Grenzen

Grenze des Geltungsbereiches

Bebauungsplan Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“

	Stadt Gütersloh FB Stadtplanung Berliner Straße 70 33330 Gütersloh
Karte zur Eingriffsbilanzierung	Anlage 1
Eingriffsbilanzierung	Maßstab: 1 : 2.500
Entwurf zur Offenlage	Projekt-Nr.: 5145
	Plangröße: DIN A3
	Datum: Mai 2023
	gezeichnet: ML
	bearbeitet: HH
	KORTEMEIER BROKMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Korte Meier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH	Oststraße 92 32051 Herford T +49(0)52 21 97 39-0 F +49(0)52 21 97 39-30
	geprüft: