Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Eingriffsbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 55/1 – 1. Änderung

in Heiligenhaus

Auftraggeber:

Heiligenhaus

Auftragnehmer:

umweltbüro essen
Bolle und Partner GbR

Bearbeitung:
Andreas Bolle
Anna Heinrichs

Essen, 2. Februar 2023

umweltbüro essen

Rellinghauser Straße 334f • 45 136 Essen
fon 0201/860 61- 0 • fax 0201/860 61 - 29
e-mail: info@umweltbuero-essen.de
www.umweltbuero-essen.de

Gliederung

1 Einleitung 4

1.1 Anlass 4
1.2 Landschaftsrecht 5
1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP) 5
1.2.2 Verbindliche Bauleitplanung 6

2 Grundlagen 6

2.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen 6
2.1.1 Topografie 6
2.1.2 Boden 7
2.1.3 Wasser 7
2.1.4 Klima und Lufthygiene 7
2.2 Flora, Fauna, Biodiversität 7
2.2.1 Biotopstruktur 7
2.3 Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungspotential und Kulturgüter 10

3 Planung und Konfliktanalyse 11

3.1 Vorhaben 11
3.2 Konfliktanalyse und Maßnahmen 12

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 14

4.1 Methodik der Biotopbeurteilung und Kompensationsberechnung 14
4.2 Berechnung des Kompensationsbedarfes 15
4.3 Kompensationsmaßnahmen 16

Abbildungen

Abbildung 1: Lageplan (Land NRW (2022)) 4
Abbildung 2: Luftbild, Bildflugdatum 01.06.2021 (Land NRW (2022)) 5
Abbildung 3: Flächennutzungsplan (Auszug) 5
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 55/1 6
Abbildung 5: Lageplan Teilfläche A (neues Bürogebäude) 12
Abbildung 6: Planung Teilfläche B (Längsparkstreifen) 12

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55/1 „Bahntrasse, Bereich zwischen Bahnhofstraße und Obere Industriestraße“ dient der Reaktivierung eines brachgefallenen gewerblichen Grundstücks. Im Änderungsbereich sollen dazu die bestehenden sanierungsbedürftigen Kornspeicher mit Nebengebäude abgerissen und durch ein modernes Bürogebäude ersetzt werden. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, bedarf es einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie einer Anpassung der Höhenfestsetzung. Da auf der Baufläche nicht alle notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können, sollen 16 Stellplätze südlich der Westfalenstraße in einem bestehenden Grünstreifen angeordnet werden, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Eine Tiefgarage auf der gewerblichen Baufläche gilt wegen der notwendigen Rampenlänge als nicht realisierbar.

Die Änderung des Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage der neuen städtebauliche Konzeption erfordert auch eine neue Bewertung der Umweltbelange (insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes und der Klimaanpassung) und eine Aktualisierung der zum rechtskräftigen Bebauungsplan vorgelegten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

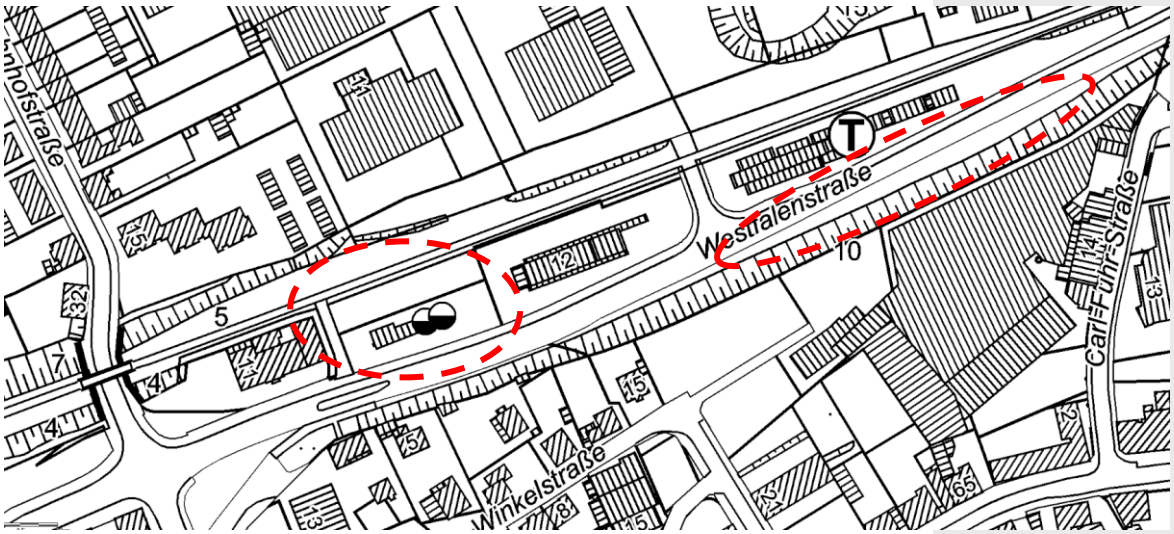

Abbildung 1: Lageplan (Land NRW (2022))

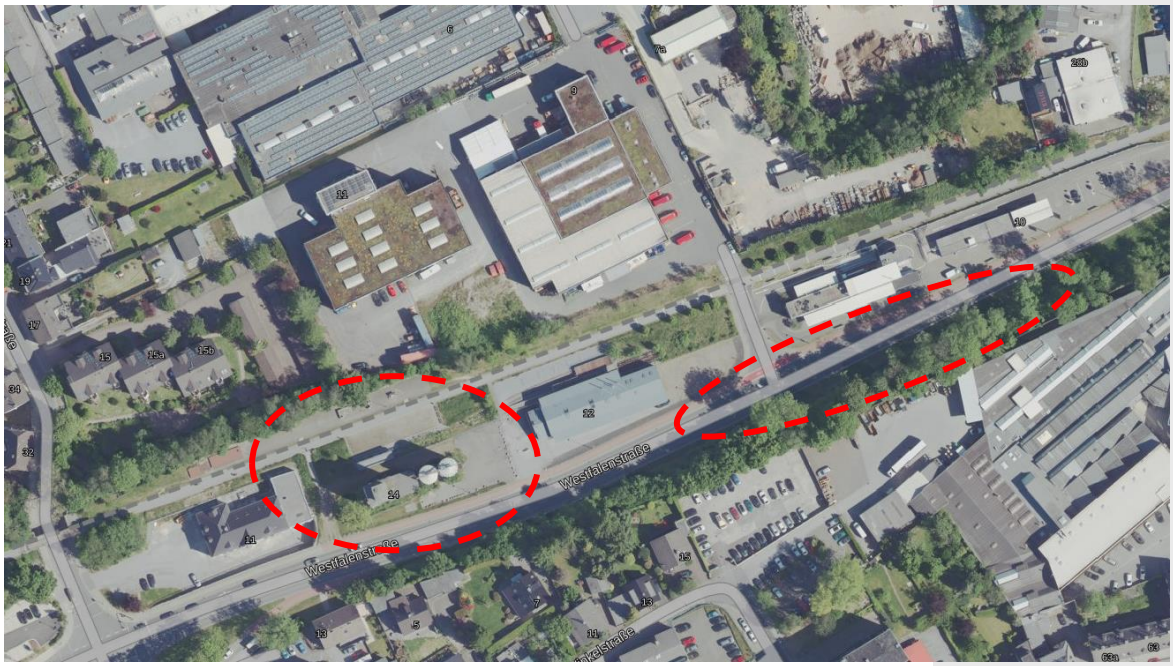

Abbildung 2: Luftbild, Bildflugdatum 01.06.2021 (Land NRW (2022))

1.2 Landschaftsrecht

1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heiligenhaus stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55/1 Flächen für die Bahnanlagen in Norden, Verkehrsflächen in der Mitte und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage südlich begleitend zur Verkehrsfläche dar.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan (Auszug)

1.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der seit dem 30.06.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55/1 „Bahnstraße: Bereich zwischen Bahnhofstraße und Industriestraße“[1] vor. Dieser setzt Gewerbliche Bauflächen im Bereich der beiden Kornspeicher und öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) im Bereich des straßenbegleitenden Grünstreifens fest.

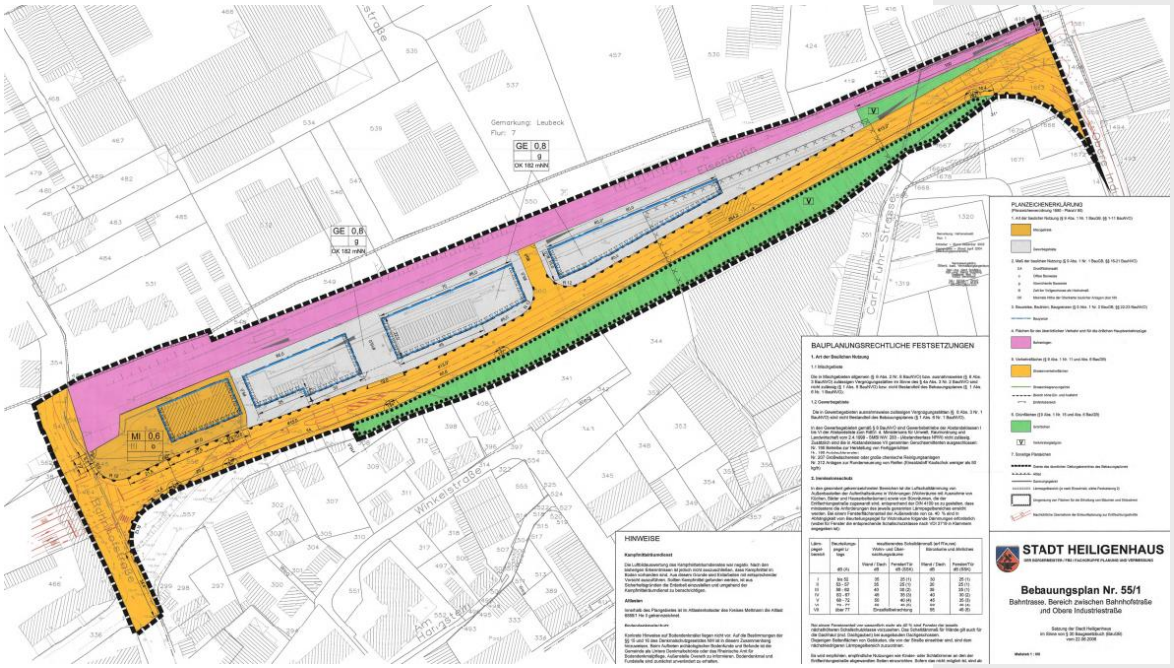

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 55/1

Die Vorhabenfläche liegt nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes** des Kreises Mettmann.

2 Grundlagen

2.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Topografie

Die Vorhabenfläche „Kornspeicher“ weist gegenüber der Straße eine Höhenlage auf. Bei der für die Schaffung von Stellplätzen vorgesehenen Grünfläche handelt es sich um eine mit der Straße höhengleichen Fläche, an deren südlicher Flanke ein deutlicher Anstieg auf den gehölzbestandenen Teil des Grünstreifens anschließt.

[1] https://www.o-sp.de/heiligenhaus/plan?pid=39017

2.1.2 Boden

Im Plangebiet würde *natürlicherweise* gemäß Bodenkarte 1: 50.000 Parabraunerde anstehen. *Tatsächlich* ist aufgrund der Nutzungen davon auszugehen, dass ausschließlich anthropogen massiv veränderte oder gänzlich künstliche Substrate anzutreffen sind. Dementsprechend verzeichnet die Bodenfunktionskarte Mettmann die Flächen als solche mit erheblicher anthropogener Überformung und ohne eine besondere Leistungsfähigkeit bei den Bodenfunktionen.

2.1.3 Wasser

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer. Grundwasser ist nach Angaben der Bodenkarte erst tiefer als 20 dm unter Flur zu erwarten und hat dementsprechend keine prägende Bedeutung für die Lebensraumfunktion.

2.1.4 Klima und Lufthygiene

Klimatische und lufthygienische Belange sind durch das kleinteilige Vorhaben nicht wesentlich betroffen. Eine weitergehende Beschreibung ist daher verzichtbar.

2.2 Flora, Fauna, Biodiversität

2.2.1 Biotopstruktur

Die beiden Teile der Vorhabenfläche sind folgendermaßen zu beschreiben (Begehung im September 2022):

Teilfläche A: Kornspeicher
Es handelt sich um zwei ca. 20 m hohe Stahlgetreidesilos mit Wellblechummantelung und ein gemauertes Getreidesilo mit Stahlbetonrahmen und einem Innenausbau des Silos als Stahl-/Holzkonstruktion. Alle Gebäude sind sanierungsbedürftig und zur Straße mit einem Bauzaun gesichert. Die Nutzung wurde aufgegeben.
Nördlich der Teilfläche verläuft der sogenannte „PanoramaRadweg“ auf einer aufgegebenen Bahntrasse.
Südlich verläuft mit der Westfalenstraße eine Hauptverkehrsachse und östlich der Fläche befindet sich die „Kult-Kaffee Rösterei“ mit ihren befestigten Außenanlagen.

Foto 1: ehem. Kornspeicher

Foto 2: Gebäude am Speicher

Foto 3: dito

Foto 4: Blick von Westen auf die Speicher

Foto 5: befestigte Rampe auf das höhere Niveau des Speichers

Foto 6: Fassade des …

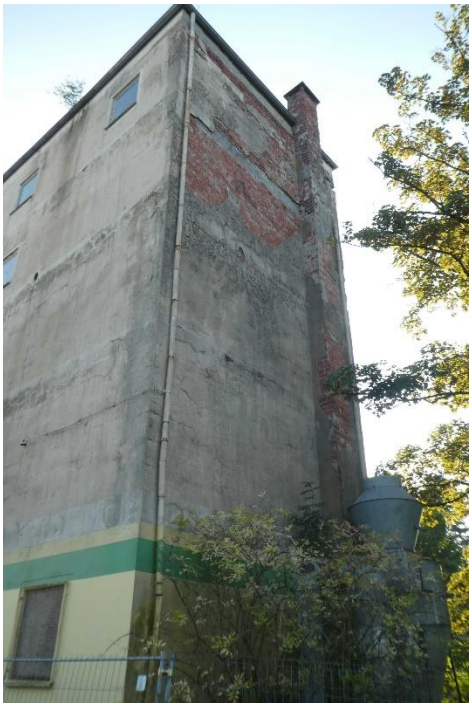

Foto 7: … Turmgebäudes des Speichers

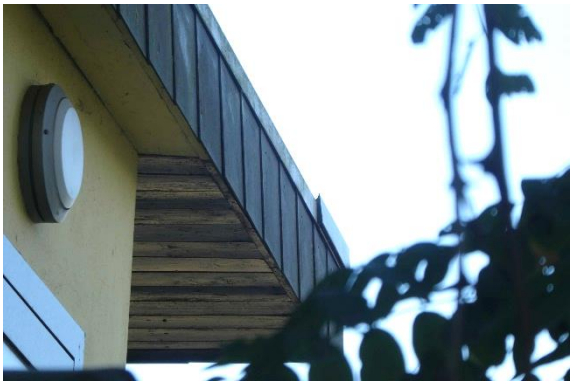

Foto 8: Dachüberstand mit Schindeln

Foto 9: Blick auf die Rösterei …

Foto 10: … mit Anklängen an die ehemalige Bahnanlage

Teilfläche B: Stellplatzanlage

Es handelt sich um einen Straßenrandstreifen mit ca. 1,5 m breiten grasigem Bewuchs (regelmäßige Mahd) mit angrenzender Hochstaudenflur, der nach Süden in einen steilen Anstieg übergeht.

Auf der Böschung (außerhalb des Änderungsbereiches) stockt ein gemischter Laubgehölzbestand mit (vereinzelten hohen) Bäumen.

Foto 11: gemähter Straßensaum …

Foto 12: … dito …

Foto 13: … dito …

Foto 14: … geht als Hochstaudenflur über in die gehölzbestandene Böschung …

Foto 15: … die im weiteren Verlauf der Straße näher ….

Foto 16: … an den Straßenkörper heranrückt (außerhalb des Geltungsbereiches)

2.3 Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungspotential und Kulturgüter

Die Vorhabenfläche ist im Wesentlichen durch die breite Westfalenstraße mit einseitig begleitendem Fußweg und den zur Straße offenen gewerblichen Nutzungen mit teilweise sehr geringer städtebaulicher Qualität bestimmt. Der Straßenraum

weist lediglich auf der südlichen Seite nennenswerte Grünstrukturen auf, die jedoch keine das Ortsbild bestimmende Wirkung entfalten.

3 Planung und Konfliktanalyse

3.1 Vorhaben

Mit dem Neubau soll ein modernes Bürogebäude entstehen. Die Gebäudehöhe orientiert sich an den vorhandenen Höhen der Silos und kann somit ca. 5 Etagen (inkl. Staffelgeschoss) unterbringen. Vorgesehen ist ein Café im Erdgeschoss, drei Bürogeschosse sowie eine Betriebswohnung im Staffelgeschoss. Das Hauptgebäude wird durch zwei Türme als Erinnerung an die ehemaligen Silos ergänzt. Diese Türme enthalten weitere Büros oder Besprechungsräume und sind von jeder Etage zugänglich. Im Erdgeschoss soll im rückwärtigen Bereich ein Café entstehen, das sowohl für die Mitarbeiter als auch für Besucher des PanoramaRadweges einen Anziehungspunkt darstellen soll. Im Zusammenhang mit der angrenzend bestehenden Kult-Kaffee-Rösterei (mit Café) kann ein Ort für unterschiedliche gesellschaftliche Begegnungen geschaffen werden. Stellplätze werden zum Großteil auf dem Grundstück entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze untergebracht. Da die Fläche jedoch nicht für alle nachzuweisenden Stellplätze ausreicht, werden 16 weitere Stellplätze 100 m östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Grünstreifen entlang der Westfalenstraße platziert. Eine Tiefgarage ist aufgrund der Größe des Baufeldes und der notwendigen Rampenlänge nicht realisierbar. Die erforderlichen Fahrradstellplätze können vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Zu- und Abfahrten erfolgen räumlich getrennt voneinander. Die Zufahrt befindet sich im östlichen und die Abfahrt im westlichen Bereich des Grundstücks.
Die im östlichen Teilbereich des Änderungsverfahrens zu realisierenden Stellplätze sind als Längsstellplätze nur für Mitarbeitende geplant. Die Stellplätze werden ca. 3 m von der Straßenkante angeordnet werden und eine Breite von 2,3 aufweisen (vgl. Abbildung 6). Insgesamt wird somit eine Tiefe von 5,3 m für die Längsstellplätze in Anspruch genommen, die sich derzeit als Grünfläche darstellt. Von der Breite sind drei Meter im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt, die Änderung bezieht somit auf 2,3 m. Wegen des erheblichen Gründefizits im Straßenraum, das aufgrund der geringen Grundstückstiefen nördlich der Straße keine grundlegende Verbesserung erfahren kann, wird die Stellplatzanlage intensiver als üblich begrünt und mittels einer textlichen Festsetzung bestimmt, dass je zwei Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen ist.

Für das neue Gebäude wird ein Flachdach mit Photovoltaik auf der gesamten Fläche festgesetzt.

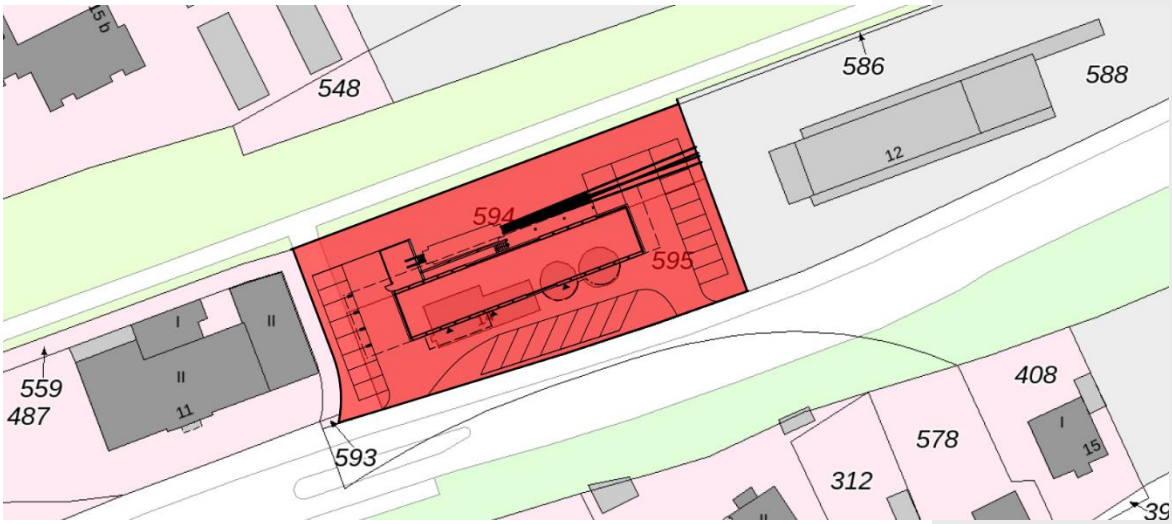

Abbildung 5: Lageplan Teilfläche A (neues Bürogebäude)

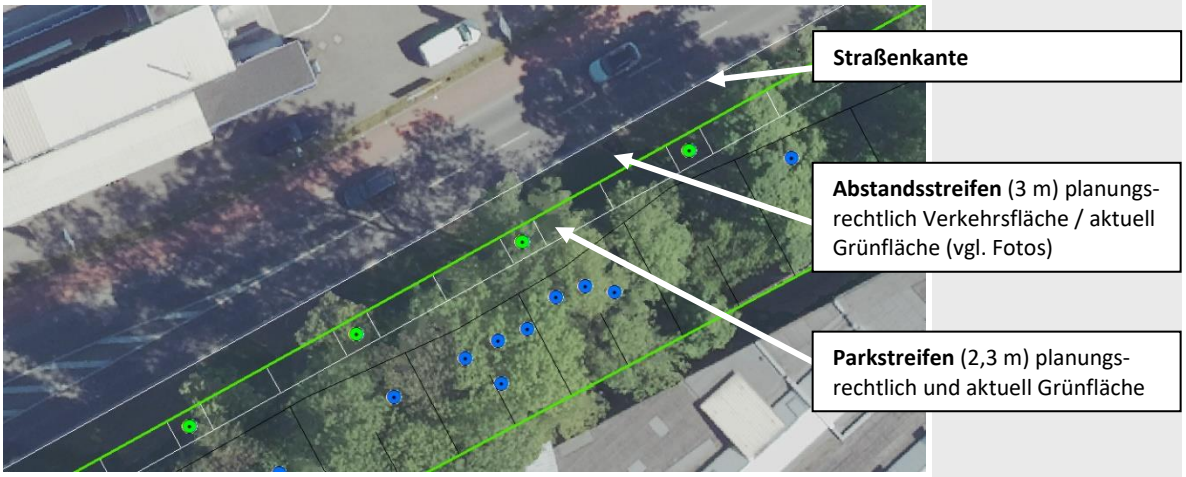

Abbildung 6: Planung Teilfläche B (Längsparkstreifen)

3.2 Konfliktanalyse und Maßnahmen

Mit der Realisierung des Vorhabens sind folgende **Auswirkungen auf Naturhaushalt und Ortsbild** verbunden.

Boden: Alle geplanten Eingriffe finden in massiv überformten Boden (ehem. Gleisanlagen, Bankette des Weges) statt. Betroffen ist somit ausschließlich Boden, der aus ökologischer Sicht keines *besonderen* Schutzes bedarf. Die gesamte neu in Anspruch genommene Fläche liegt bei 685 m², davon sind 375 m² bereits als Verkehrsfläche festgesetzt.
Die Konfliktintensität ist als gering zu werten.

Wasser: Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand sind mit der Realisierung des Vorhabens beim Schutzgut Wasser nicht verbunden, da die

Stellplatzanlage mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgt und kein Anschluss an den Kanal vorgesehen ist.
Die Konfliktintensität ist als sehr gering zu werten.

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Versickerung in Teilfläche B

Die offenen Stellplätze einschließlich ihre Zufahrtsflächen sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 auf der gesamten für die Stellplatzanlage genutzten Fläche nicht überschritten werden. Niederschlagswasser ist auf der Stellplatzfläche und in der angrenzenden Grünfläche vollständig zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Klima/Lufthygiene: Klimatische oder lufthygienische Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand sind in Teilbereich 1 (Kornspeicher) mit der Realisierung des Vorhabens gar nicht verbunden, in Teilbereich 2 aufgrund der geringen Größe marginal und wirken sich nicht auf der Ebene von Klimatoptypen aus.
Die Konfliktintensität ist als sehr gering zu werten.

Vegetation/Fauna: Durch die geplante Maßnahme in Teilfläche B werden 685 m² straßenbegleitende Grünfläche mit grasigem, krautreichem Aufwuchs dauerhaft entfallen. Davon sind 375 m² bereits als Verkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt. Innerhalb der Stellplatzanlage (Teilfläche B) werden **9 Einzelbäume gepflanzt, deren genaue Stellung in der Örtlichkeit in Abhängigkeit von der Kronenstellung des Baumbestandes festzulegen ist (Bäume weisen eine Schrägstellung in Richtung Straße auf). Aus landschaftsplanerischer Sicht sind die Bäume so nah wie möglich an der Straßenkante anzuordnen.**
Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem gesonderten Fachbeitrag behandelt, der sich auf das Verfahren zum ohnehin erforderlichen Abriss der Bestandsgebäude bezieht. Demzufolge sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine speziellen Festsetzungen erforderlich.
Die Konfliktintensität ist als gering zu werten.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in der Baudurchführung

MM2: Schutz von Gehölzen

Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Gehölzbestände im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme gemäß RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Schädigungen zu schützen.

MM3: Wurzelschutz

Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtung und Verfüllung sollten in der Regel innerhalb eines Arbeitstages erfolgen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel zu behandeln.

MM4: Stammschutz

Während der Bauphase sind alle Bäume in einem Abstand von unter 3 m zur veranschlagten Arbeitsbreite gegen mechanische Schädigung abzupolstern. Der Stammschutz ist zum Beispiel durch eine Bretterverschalung, die nicht auf die Wurzelansätze aufsetzen darf, zu realisieren.

Zwischen Verschalung und Stamm ist eine Polsterung zum Beispiel aus Drainrohr zu legen.

Orts- und Landschaftsbild/Erholung: Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind mit der kleinteiligen Maßnahme nicht verbunden. Die Stellplatzanlage in Teilfläche B wird über die Festsetzung zur Überstellung mit Bäumen landschaftlich in den Grünstreifen südlich der Straße eingebunden. Wegen des erheblichen Gründefizits im Straßenraum wird je zwei Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum festgesetzt.
Die Konfliktintensität ist aufgrund der geringen städtebaulichen Qualität des bestehenden Straßenraumes und Gewerbegebiets als gering zu werten.

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Vorschlag)

Dachbegrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachflächen (auch von Garagen und überdachten Stellplätzen) mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 12 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

Begrünung von Stellplatzflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der privaten Pkw-Stellplatzanlage in Teilbereich 2 ist pro angefangener 2 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 6 m² (Innenmaß) groß und 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu begrünen; sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Methodik der Biotopbeurteilung und Kompensationsberechnung

Zum Plangebiet liegt eine Bilanzierung nach dem in 2004 im Kreis Mettmann genutzten Verfahren gemäß „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (MSKS et al., 1996) vor. Dieses ist ein Vorläufer des aktuell geltenden LANUV-Verfahrens.
Für die Ermittlung des notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wird die aktuelle Fassung des sog. LANUV-Verfahren zugrunde gelegt. Diese Methodik hat zum Ziel, eine größtmögliche Gleichbehandlung von Eingriffen innerhalb des gleichen Landschaftsraumes zu erzielen und somit auch den Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einer „gerichtsfesten“ Weise zu ermitteln und zu begründen.

Für die Ermittlung der Größe notwendiger Kompensationsflächen werden folgende Bezugsgrößen ermittelt:

- Bewertung des Ausgangszustandes (Biotopwert) der betroffenen Flächen gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Bewertung des Zielzustandes (Biotopwert) der betroffenen Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

Aus der Gegenüberstellung des aktuellen Wertes und des sich zukünftig ergebenden Wertes der Flächen wird in einer Gesamtbilanz das maximale Kompensationserfordernis – unter Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Eingriffsreduzierung oder der Entwicklung weiterer Kompensationsmaßnahmen – errechnet.
Die anrechenbare Wertsteigerung auf den Kompensationsflächen wird analog durch den Vergleich des Ausgangsbiotopwertes mit dem Zielbiotopwert auf der Kompensationsfläche bestimmt.

4.2 Berechnung des Kompensationsbedarfes

Für den Ausgangs- wie den Zielzustand auf den Vorhabenflächen werden die methodisch vorgegebenen Werte gemäß geltendem bzw. geplanten Planungsrecht herangezogen. Auf- oder Abwertungen werden nicht vorgenommen. Die vergebenen Werte entsprechen denen im Bauleitplanverfahren von 2004.
Für Teilfläche A werden keine höheren Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundfläche geschaffen, diese Fläche geht daher in die Bilanz mit den gleichen Werten vorher wie nachher ein. Für die Stellplatzanlage beschränkt sich die Bilanz auf den Änderungsbereich, da Teile der künftigen Stellplatzanlage bereits planungsrechtlich als Verkehrsfläche festgesetzt sind. Die Änderungsfläche hat eine Größe von 290 m². Die geplanten Einzelbäume werden nicht gesondert bilanziert, da der Ausgangswert von 6 Punkten gem. Bilanz von 2004 bereits dem bilanztechnischen Zielwert der Bäume entspricht.

Die zu erwartenden Eingriffe sind der Karte zu entnehmen. Daraus errechnet sich gemäß den Angaben in Tabelle 1 ein **Kompensationsbedarf von 1.450 Punkten**.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung Vorhabenfläche

Biotoptyp (vorher)*	Größe (m²)	Biotopwert	Wert vorher (Punkte)	Nutzung/Biotoptyp (nachher)	Größe (m²)	Grundwert (Punkte)	Wert nachher (Punkte)
Gewerbliche Baufläche versiegelter Anteil (80 %)	1.705	0	0	Gewerbliche Baufläche versiegelter Anteil (80 %)	1.705	0	0
Gewerbliche Grünfläche (20 %)	425	2	850	Gewerbliche Grünfläche (20%)	425	2	850
Öffentliche Grünfläche mit Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	290	6	1.740	Wasserdurchlässig befestigte Stellplatzfläche	290	1	290
Summe	2.775		**2.590**		2.775		**1.140**
**Bewertung entspricht der in 2004*							**Defizit: 1.450**

4.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation erfolgt über das **Ökokonto der Stadt Heiligenhaus**, dessen Kernelement die Umsetzung eines vollständigen waldbaulichen Nutzungsverzichtes in einem über 170 Jahren alten Waldbestand nördlich des Hochwasserrückhaltebeckens Rinderbach ist.

Betroffen sind folgende Katasterflächen, die sich vollständig im Eigentum der Stadt Heiligenhaus befinden:

Gemeinde:	Heiligenhaus
Flur:	003
Gemarkung:	Isenbügel
Flurstücke:	409, 037 und 038 (jeweils teilweise)

Der Anerkennungsbescheid des Kreise Mettmann liegt vor. Die vollständige naturschutzrechtliche Kompensation ist somit gewährleistet.