

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53

“Knorr-Bremse“ in Wetter (Ruhr)

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Vorentwurf



büro für landschaftsplanung

Willy-Brandt-Platz 4

44135 Dortmund

Tel.: 0231 / 52 90 21

FAX: 0231 / 55 61 56

e-mail: info@gruenplan.org

Bearbeitung: Jasmin Schmidt, M.Sc.

Dortmund, August 2017

1 PLANUNGSANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 "Knorr-Bremse" beschlossen. Pla-nungsanlass ist die Erweiterung und Neuordnung des Betriebsstandortes der Spedition Zobel im Südosten der Stadt Wetter (Ruhr) innerhalb des Stadtteils Volmarstein. Der Planungsraum liegt am nördlichen Rand eines Gewerbegebietes und wird von der A1 im Norden, der Vogel-sanger Straße im Osten sowie der Straße An der Knorr-Bremse im Süden umrahmt.

2 BESCHREIBUNG DES BESTANDES

Das Plangebiet (32.938 m²) liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 »Knorr-Bremse«, bzw. dessen erster Änderung. Dieser setzt für das westliche Plangebiet gewerbliche Bauflächen mit einer GRZ von 0,8 fest. Im Osten des Planungsraumes sind hinge-gen gewerbliche Bauflächen mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Darüber hinaus befinden sich im Norden größere Bereiche, die bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Verbandsgrünfläche und Ausgleichsfläche) gelten. Im Nordosten befindet sich zudem eine kleinere private Grünfläche.

3 BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Die städtebauliche Planung verfolgt das Ziel die beabsichtigte Erweiterung des ansässigen Speditionsbetriebes zu ermöglichen. Im Zuge der weiteren wirtschaftlichen Expansion des Be-triebes soll ein neuer Gebäudekomplex errichtet und die Abwicklung der Umschlagsverkehre optimiert werden. Der Bebauungsplan-Vorentwurf sieht dazu einer Erweiterung der gewerblich genutzten Bereiche im Norden und eine Vereinheitlichung des Maßes der baulichen Nutzung vor. So soll für das gesamte Gewerbegebiet (28.039 m²) zukünftig eine GRZ von 0,8 gelten. Ein Teil des bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Verbandsgrünfläche und Ausgleichsfläche) sowie ein Teil der privaten Grünfläche gehen hierdurch verloren. Der übrige Bereich der Ausgleichsfläche wird analog zum bisherigen Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Verbandsgrünfläche und Ausgleichsfläche) dargestellt (4.044 m²). Im Osten des Plangebietes werden im Vorentwurf zwei private Grünflächen (855 m²) festgesetzt. Beide Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung »Gartendenkmal«.

4 METHODISCHE VORGEHENSWEISE

Als Bewertungsmethode wird das Verfahren "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" des LANUV (2008) genutzt. Die Zuordnung und Bewertung der Bio-toptypen richtet sich nach diesem Ansatz. Die Vorgehensweise wurde vorab mit dem Stadtbe-trieb Wetter (Ruhr) telefonisch abgestimmt (Telefonat am 27.06.2017 mit Herrn Feuerstack).

Um eine einfache Erfassung des Wertes des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Land-schaftspflege zu ermöglichen, wird die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen vorge-nommen. Die Biotoptypen sind in der Biotoptypenwertliste vorgegeben; ihnen ist jeweils ein festgesetzter Grundwert zugeordnet. Die Grundwerte sind insbesondere von den Faktoren Sel-tenheit und Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen abgeleitet. In der Biotoptypenwertliste erhält jeder Biotoptyp einen Grundwert auf einer Skala von 0 bis 10. Dabei entspricht 0 dem niedrigs-ten und 10 dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege. Der Eingriffswert er-rechnet sich aus dem Vergleich des Bestandes mit dem angestrebten Zustand von Natur und Landschaft gemäß des Bebauungsplan-Vorentwurfes. Da es sich um eine Bebauungsplan-

Änderung handelt, wird zur Bestandsermittlung nicht der reale Bestand (vgl. Biotoptypenkarte), sondern der Planungszustand gemäß des aktuell gültigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2003 herangezogen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zudem eine festgesetzte Ausgleichsmaßnahme (8.283 m²), die für das Vorhaben teilweise in Anspruch genommen wird (4.239 m²). In diesem Fall muss auch die bereits erfolgte Aufwertung dieser Fläche in der aktuellen Bilanzierung Berücksichtigung finden. Zur Ermittlung dieser Aufwertung wird die Punktedifferenz zwischen dem damaligen Ausgangsbiotop (Ackerfläche) und dem angestrebten Zielbiotop der Kompensationsfläche berechnet. Zusätzlich wird der Ist-Zustand der Kompensationsmaßnahme der aktuell vorliegenden Planung gegenübergestellt.

Die Summe der gesamten Punktedifferenzen ergibt den aktuellen Kompensationsbedarf.

Die Stadt Wetter (Ruhr) verfügt des Weiteren über eine Baumschutzsatzung, nach der Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, unter Schutz stehen. Liegt eine Ausnahmegenehmigung zur Fällung vor, so hat der Antragsteller für jeden entfernten geschützten Baum als Ersatz neue Bäume auf einem Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung zu pflanzen und zu erhalten. Die Ersatzpflanzung bemisst sich dabei nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. "Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 150 cm, ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Beträgt der Umfang mehr als 150 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Art zu pflanzen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen." (vgl. Baumschutzsatzung der Stadt Wetter (Ruhr) in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 17.12.2015) Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vier markante Einzelbäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Drei dieser Einzelbäume werden im neuen Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzt und sind hiernach dauerhaft zu erhalten, so dass diese in der vorliegenden Bilanzierung nicht weiter betrachtet werden. Für den vierten Einzelbaum ist jedoch von einem Verlust auszugehen, womit dieser gemäß Baumschutzsatzung zu ersetzen ist. Der Baumbestand im Nordosten des Geltungsbereiches, im Bereich einer festgesetzten privaten Grünfläche, wird aufgrund seiner Erscheinungsweise als flächiger Bestand dem Gartenbereich zugeordnet und findet somit über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Berücksichtigung und nicht über die Baumschutzsatzung. Der erhalten bleibende Teil der privaten Grünfläche wird aufgrund des Verlustes der großkronigen Bäume im Planungszustand nur mit 2 Punkten bewertet.

5 ERGEBNISSE DER EINGRIFFS- AUGLEICHSBILANZIERUNG

Die aus der Alt-Bilanzierung berechnete Aufwertung (4 Punkte) für den in Anspruch genommenen Bereich der Ausgleichsfläche beträgt 16.956 Punkte. Dem ermittelten Wert des Bestandes von 53.721 Wertpunkten steht nach Realisierung der Bebauungsplan-Änderung ein prognostizierter Wert von 27.537,80 gegenüber. Aus der Gegenüberstellung von Bestands- und Planungszustand und unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Aufwertung des Ausgangsbiotops ergibt sich somit eine negative Gesamtbilanz von 43.139,20 Wertpunkten.

Alt-Bilanzierung Ausgleichfläche 2003			
Bestand			
Beschreibung	Fläche [m ²]	Wert	Einzelflächenwert
Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	4.239,00	2	8.478,00
Gesamt	4.239,00		8.478,00
Planung			
Beschreibung	Fläche [m ²]	Wert	Einzelflächenwert
Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Gehölzfläche / Brache)	4.239,00	6	25.434,00
Gesamt	4.239,00		25.434,00
Gesamtbilanz (Gegenüberstellung Bestand / Planung)			
Damalige Aufwertung im Bereich der neuen Inanspruchnahme			16.956,00

Neu-Bilanzierung					
Bestand (Planungszustand gem. des aktuell gültigen Bebauungsplanes (2003))					
LANUV-Code*	Festsetzung B-Plan	Beschreibung	Fläche [m ²]	Wert	Einzelflächenwert
1.1	Gewerbegebiet GRZ 0,8	Versiegelte Fläche und überbaute Flächen (80 %)	10.720,00	0	0,00
4.3		Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen (20 %)	2.680,00	2	5.360,00
1.1	Gewerbegebiet GRZ 0,6 (Überschreitung auf bis zu 0,8 möglich)	Versiegelte Fläche und überbaute Flächen (80 %)	8.252,00	0	0,00
4.3		Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen (20 %)	2.063,00	2	4.126,00
4.4	Private Grünfläche	Zier- und Nutzgarten mit ≥ 50 % heimischen Gehölzen	940,00	3	2.820,00
7.2	Verbandsgrünfläche (Ausgleichsfläche)	Gehölzstreifen / Gebüsch, lebensraumtypische Gehölzanteile ≥ 50 %	8.283,00	5	41.415,00
Gesamt			32.938,00		53.721,00

Planung					
LANUV-Code*	Festsetzung B-Plan	Beschreibung	Fläche [m ²]	Wert	Einzelflächenwert
1.1	Gewerbegebiet GRZ 0,8 (Überschreitung auf bis zu 0,9 möglich)	Versiegelte Fläche und überbaute Flächen (90 %)	25.235,10	0	0,00
4.3		Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen (10 %)	2.803,90	2	5.607,80
4.3	Private Grünfläche	Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen	855,00	2	1.710,00
7.2	Verbandsgrünfläche (Ausgleichsfläche)	Gehölzstreifen, lebensraumtypische Gehölzanteile ≥ 50 %	4.044,00	5	20.220,00
Gesamt			32.938,00		27.537,80
Gesamtbilanz (Gegenüberstellung Bestand / Planung)					
Biotopwertdifferenz Neu-Bilanzierung (Gesamtwert Planung abzüglich Gesamtwert Bestand)					-26.183,20

Gesamtbilanz (Alt-Bilanzierung + Neu-Bilanzierung)	
Biotopwertdifferenz Neu-Bilanzierung zuzüglich der anfallenden Aufwertung aus Alt-Bilanzierung	-43.139,20

Ersatzpflanzungen Baumschutzsatzung*		
Baumart	Stammumfang in cm	Erforderliche Ersatzbäume im Geltungsbereich**
Blut-Buche (<i>Fagus sylvatica</i> 'purpurea')	220	2

* "Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume)." (vgl. Baumschutzsatzung der Stadt Wetter (Ruhr) in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 17.12.2015)

** "Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 150 cm, ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Beträgt der Umfang mehr als 150 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Art zu pflanzen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen." (vgl. Baumschutzsatzung der Stadt Wetter (Ruhr) in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 17.12.2015)



Biotoptypen*

Versiegelte oder teilversiegelte Flächen

- 1.1 Versiegelte Fläche
- 1.1 Gebäude
- 1.3 Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, Rasengittersteine

Grünflächen, Gärten

- 4.3 Zier- und Nutzgarten mit < 50 % hemischen Gehölzen
- 4.4 Zier- und Nutzgarten mit > 50 % hemischen Gehölzen
- 4.5 Intensivrasen, Staudenrabatten

Brachen

- 6.1 Siedlungsbrachen

Gehölze

- 7.2 Gehölzstreifen oder Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$
- Einzelbaum, lebensraumtypisch (Baumschutzsatzung)

Baumarten:
Blut-Buche
(*Fagus sylvatica 'purpurea'*)
Gewöhnliche Rosskastanie
(*Aesculus hippocastanum*)

Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Ausgleichsfläche)

Verlust Einzelbaum (Blut-Buche)

Verlust Ausgleichsfläche

Geltungsbereich Bebauungsplan-Änderung

* Erfassung nach dem Verfahren "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" des LANUV (2008)

4. Änderung B-Plan Nr. 53 "Knorr-Brems" in Wetter (Ruhr)

grünplan

büro für landschaftsplanung

Dipl.-Ing. E. Steppan / Dipl.-Ing. (FH) A. Quarnt
Landschaftsarchitekten ARW
Willy-Brandt-Platz 4 44136 Dortmund
Tel. 0231/52 90 21 Fax. 0231/55 61 56
info@gruenplan.org www.gruenplan.org

Bearbeitung: Jasmin Schmidt, M. Sc.

Maßstab: 1: 1.000 (DIN A 3)

Stand: 07.08.2017