Bauleitplanung der Stadt Sendenhorst,

Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Ostheide“, 1. Änderung

Stadt Sendenhorst
Stadt, Land und alles Gute.

Eingriffsbilanzierung/-bewertung

1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Im Osten der Stadt Sendenhorst wurde im Jahr 2010 mit dem Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Ostheide“ im Bereich nördlich der L 586 der gewerbliche Schwerpunkt weiterentwickelt. Der Geltungsbereich umfasst eine etwa 5,65 ha große, bis zum Jahr 2003 als Gärtnerei und Baumschule genutzte Fläche, die nach der Betriebsaufgabe i. W. brachgefallen war. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird im östlichen Bereich des Gewerbegebiets eine Fläche von etwa 2,66 ha überplant und neu geordnet. Um eine größere zusammenhängende Baufläche für die Ansiedlung eines produzierenden Gewerbebetriebs zu schaffen, wird im Änderungsbereich eine Anpassung der Teilflächen GE2 und GE3 notwendig. Neben der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen erfolgen durch die Änderung eine Verkürzung der öffentlichen Verkehrsfläche, eine Verschiebung der Wendeanlage und des Regenrückhaltebeckens sowie die Rücknahme des Wirtschaftswegs. Die rechtsverbindlichen Planinhalte des Ursprungplans werden im Änderungsbereich insgesamt angepasst. Das Gesamtkonzept des Bebauungsplans wird durch die vorliegende 1. Änderung nicht geändert.

Für den vorliegenden Änderungsbereich bestehen somit bereits durch den Ursprungsplan Nr. 42 Baurechte (siehe Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 42 einschließlich Eingriffsbilanzierung/-bewertung). Für den Geltungsbereich der 1. Änderung erfolgt somit eine Gegenüberstellung des „alten“ und des „neuen“ Planungsrechts.

2. Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs und die Berechnung der Ausgleichsflächenbilanz erfolgen gemäß des vereinfachten Bewertungsverfahrens nach dem „Warendorfer Modell“[1]. Um eine zum Ursprungsplan vergleichbare Bewertung zu erhalten, wird für die Änderungsplanung ebenfalls auf das Modell mit Stand vom Oktober 2006 zurückgegriffen.

[1] Hrsg.: Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz, Stand Oktober 2006

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

A) Erfassung des **Ausgangszustandes** (Tabelle A): Die jeweiligen **Gesamtflächenwerte A.1 bis A.5** beschreiben den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42.

B) Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B): Die jeweiligen **Gesamtflächenwerte B.1 bis B.5** erfassen den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens gemäß 1. Änderung.

C) Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion der jeweiligen Gesamtflächenwerte A von den Gesamtflächenwerten B: Die Differenz stellt ein Maß für den *rechnerischen Erfüllungsgrad* beziehungsweise Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich *vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung* durch die Stadt.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist im vorliegenden Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 42 der Fall. Besondere Anforderungen oder Hinweise auf zusätzlich erforderliche Untersuchungen sind nach dem bisherigen Stand nicht bekannt.

Hinweise

a) Aufschlüsselung der Berechnung für die Zuordnungsfestsetzung im B-Plan Nr. 42:

Durch die innerhalb des Ursprungsplans festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird im Sinne der Gleichbehandlung anteilig ein Teil des durch die privaten Gewerbeflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Regenrückhaltebecken verursachten Kompensationserfordernisses gedeckt. Das darüber hinaus entstandene Ausgleichsflächendefizit wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 42 ausgeglichen. Die extern von der Stadt bereitgestellten Maßnahmen wurden im Sinne des Verursacherprinzips gemäß § 9 (1a) BauGB als Grundlage für eine Kostenerstattung nach § 135a BauGB den Gewerbeflächen insgesamt zugeordnet. Unabhängig hiervon kann der Ausgleich für die Herstellung der Verkehrsflächen nach dem Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet werden. Auf Grund der unterschiedlichen Kostenerstattungen erfolgt eine Aufschlüsselung der Berechnung.

Als Berechnungsgrundlage für die Zuordnung wurde im Bebauungsplan Nr. 42 ein „gemittelter Eingriffswert“ gebildet, der sich aus dem prozentualen Anteil der auszugleichenden Eingriffsflächen (private Bauflächen, öffentliche Verkehrsflächen, Regenrückhaltebecken) an der zu versiegelnden Gesamtfläche ergibt.

b) Umgang mit Unterhaltungsweg in der Eingriffsbilanz/-bewertung:

Der geplante Unterhaltungsweg für die öffentliche Grünfläche erstreckt sich in der 1. Änderung über die gesamte Länge der östlichen Grünfläche bis zur Ein-/Ausfahrt im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns und wird somit im Vergleich zum Ursprungsplan

verlängert. Da sich jedoch in der Änderungsplanung die Anforderungen an den Ausbau des „grünen Wegs“ verringern, wird analog zum Ursprungsplan die Flächengröße von 490 m² angenommen. Zuvor diente der Weg zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens. Um eine zum Ursprungsplan vergleichbare Bewertung zu erhalten, wird der Bereich der Zuwegung separat berechnet (Tabellen A.5 und B.5).

c) Beschriftungsschema der einzelnen Flächen in den Karten A und B:

Flächen-Nummer
(hier z. B. Flächen Nr. 1
mit Biotoptyp 1.1 gemäß jeweiliger Tabelle)

Tabellen-Nummer
(hier z. B. Tabelle A.1 Ausgangszustand
im Plangebiet – Bereich der privaten Flächen)

1 (A.1)
1.1 16.074 m²

anteilige Flächengröße in Quadratmeter
(hier z. B. Teilfläche mit 16.074 m² von insgesamt 20.605 m² dieser Fläche)

Tabelle A – Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 42 (= Geltungsbereich der 1. Änderung)

A.1: Bereich der privaten Flächen (= Gewerbegebiet GE)							
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert A**	**Gesamt-korrektur-Faktor**	**Gesamt-wert**	**Einzel-flächen-wert**
1	1.1	GE-brutto (Altplan Nr. 42) 20.093 m² x GRZ 0,8	16.074	0	1,0	0	0
	4.1	Nicht überbaubare Fläche im GE	4.019	0,3	1,0	0,3	1.206
		Gesamtfläche	20.093	**Gesamtflächenwert A.1:**			**1.206**
A.2: Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen							
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert A**	**Gesamt-korrektur-Faktor**	**Gesamt-wert**	**Einzel-flächen-wert**
2	1.1	Planstraße / Wirtschaftsweg (Altplan Nr. 42)	1.851	0	1,0	0	0
		Gesamtfläche	1.851	**Gesamtflächenwert A.2:**			**0**
A.3: Bereich der öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen)							
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert A**	**Gesamt-korrektur-Faktor**	**Gesamt-wert**	**Einzel-flächen-wert**
3	8.2	Gebietseingrünung im Osten	1.980	0,7	1,0	0,7	1.386
4	2.2	Verkehrsbegleitgrün (470 m²), abzüglich der Baumstandorte	270	0,4	1,0	0,4	108
	8.1	Laubbäume (ca. 4 Stück)	200	1,0	1,0	1,0	200
		Gesamtfläche	2.450	**Gesamtflächenwert A.3:**			**1.694**
A.4: Bereich des Regenrückhaltebeckens							
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert A**	**Gesamt-korrektur-Faktor**	**Gesamt-wert**	**Einzel-flächen-wert**
5	o. A.	Regenrückhaltebecken	1.800	0,2	1,0	0,2	360
		Gesamtfläche	1.800	**Gesamtflächenwert A.4:**			**360**
A.5: Bereich der Zuwegung							
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert A**	**Gesamt-korrektur -Faktor**	**Gesamt-wert**	**Einzel-flächen-wert**
6	1.3	„grüner Weg“ (Zuwegung RRB)	490	0,2	1,0	0,2	98
		Gesamtfläche	490	**Gesamtflächenwert A.5:**			**98**
Gesamtfläche Plangebiet (= Geltungsbereich 1. Änderung)			**26.684**				

Tabelle B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen des B-Plans Nr. 42, 1. Änderung

B.1: Bereich der privaten Flächen (= geplantes Gewerbegebiet GE)							
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert P**	**Gesamt-korrektur Faktor**	**Gesamt -wert**	**Einzel-flächen-wert**
GE-Größe gesamt = 20.605 m², davon:							
1	1.1	GE-brutto 20.605 m² x GRZ 0,8	16.484	0	1,0	0	0
	4.1	Nicht überbaubare Fläche im GE	4.121	0,3	1,0	0,3	1.236
		Gesamtfläche	20.605	**Gesamtflächenwert B:**			**1.236**
Ergebnis C.1: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B.1 – Flächenwert Bestand A.1)							**+ 30**

B.2: Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen							
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert P**	**Gesamt-korrektur Faktor**	**Gesamt -wert**	**Einzel-flächen-wert**
2	1.1	Planstraße	1.079	0	1,0	0	0
		Gesamtfläche	1.079	**Gesamtflächenwert B:**			**0**
Ergebnis C.2: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B.2 – Flächenwert Bestand A.2)							**0**

B.3: Bereich der öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen)							
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert P**	**Gesamt-korrektur Faktor**	**Gesamt -wert**	**Einzel-flächen-wert**
Öffentliche Grünfläche gesamt = 2.505 m², davon							
3	8.2	Gebietseingrünung im Osten	2.040	0,7	1,0	0,7	1.428
4	2.2	Verkehrsbegleitgrün (465 m²), abzüglich der Baumpflanzungen	265	0,4	1,0	0,4	106
	8.1	Laubbäume (ca. 4 Stück)	200	1,0	1,0	1,0	200
		Gesamtfläche	2.505	**Gesamtflächenwert B:**			**1.736**
Ergebnis C.3: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B.3 – Flächenwert Bestand A.3)							**+ 42**

B.4: Bereich des Regenrückhaltebeckens							
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert P**	**Gesamt-korrektur Faktor**	**Gesamt -wert**	**Einzel-flächen-wert**
5	o. A.	Regenrückhaltebecken	2.005	0,2	1,0	0,2	401
		Gesamtfläche	2.005	**Gesamtflächenwert B:**			**401**
Ergebnis C.4: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B.3 – Flächenwert Bestand A.4)							**+ 41**

B.5: Bereich der Zuwegung							
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert P**	**Gesamt-korrektur Faktor**	**Gesamt -wert**	**Einzel-flächen-wert**
6	1.3	„grüner Weg“ (Zuwegung Grünfläche)	490	0,2	1,0	0,2	98
		Gesamtfläche	490	**Gesamtflächenwert B:**			**98**
Ergebnis C.5: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B.5 – Flächenwert Bestand A.5)							**0**

Die **Zeilen C** zeigen die jeweilige Differenz zwischen Planung und Bestand. Der Bestand ist in diesem Fall die „alte Rechtslage“, d. h. die bislang vorgesehene Planung gemäß Bebauungsplan Nr. 42. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 erfolgt eine Reduzierung der als vollständig versiegelt berechneten Straßenverkehrsfläche um rund 800 m² zu Gunsten der GE-Fläche (mit 20 % nicht versiegelbarem Anteil) und des Regenrückhaltebeckens sowie die kleinflächige Rücknahme des Wirtschaftswegs zu Gunsten der Eingrünungsfläche.

Da die öffentliche Straßenverkehrsfläche als vollständig versiegelt in die Berechnung eingeht, ergibt sich für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in der Gesamtbilanz (Ergebnis C.2) der Wert 0.

Für das Entwurfsstadium des Bebauungsplans Nr. 42, 1. Änderung ergibt sich

- für die **privaten Bauflächen** im geplanten Gewerbegebiet ein rechnerischer Überschuss von 30 Werteinheiten,
- für die **öffentlichen Grünflächen** ein Überschuss von 42 Werteinheiten und
- für das **Regenrückhaltebecken** ein Überschuss von 41 Werteinheiten.

Ergebnis C: Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	**+ 113**

Insgesamt ergibt sich im Vergleich der „alten“ mit der „neuen“ Rechtslage ein Ausgleichsüberschuss von 113 Werteinheiten. Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Änderungsplanung als vertretbar und sinnvoll bewertet.

Sendenhorst und Rheda-Wiedenbrück, im April 2017

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Abb. A: Ausgangszustand / Biotoptypen im Plangebiet Nr. 42 (= Geltungsbereich der 1. Änderung)

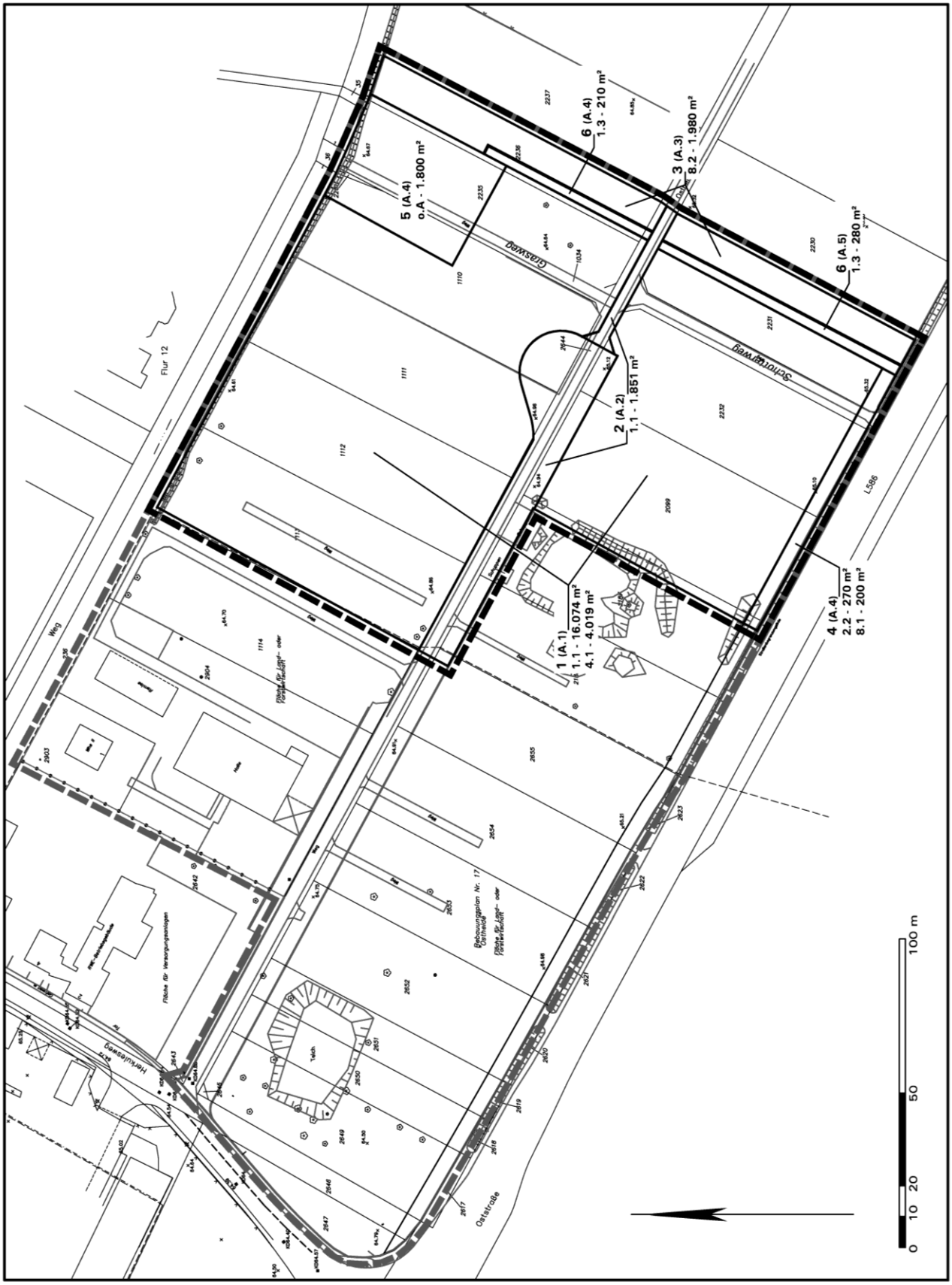
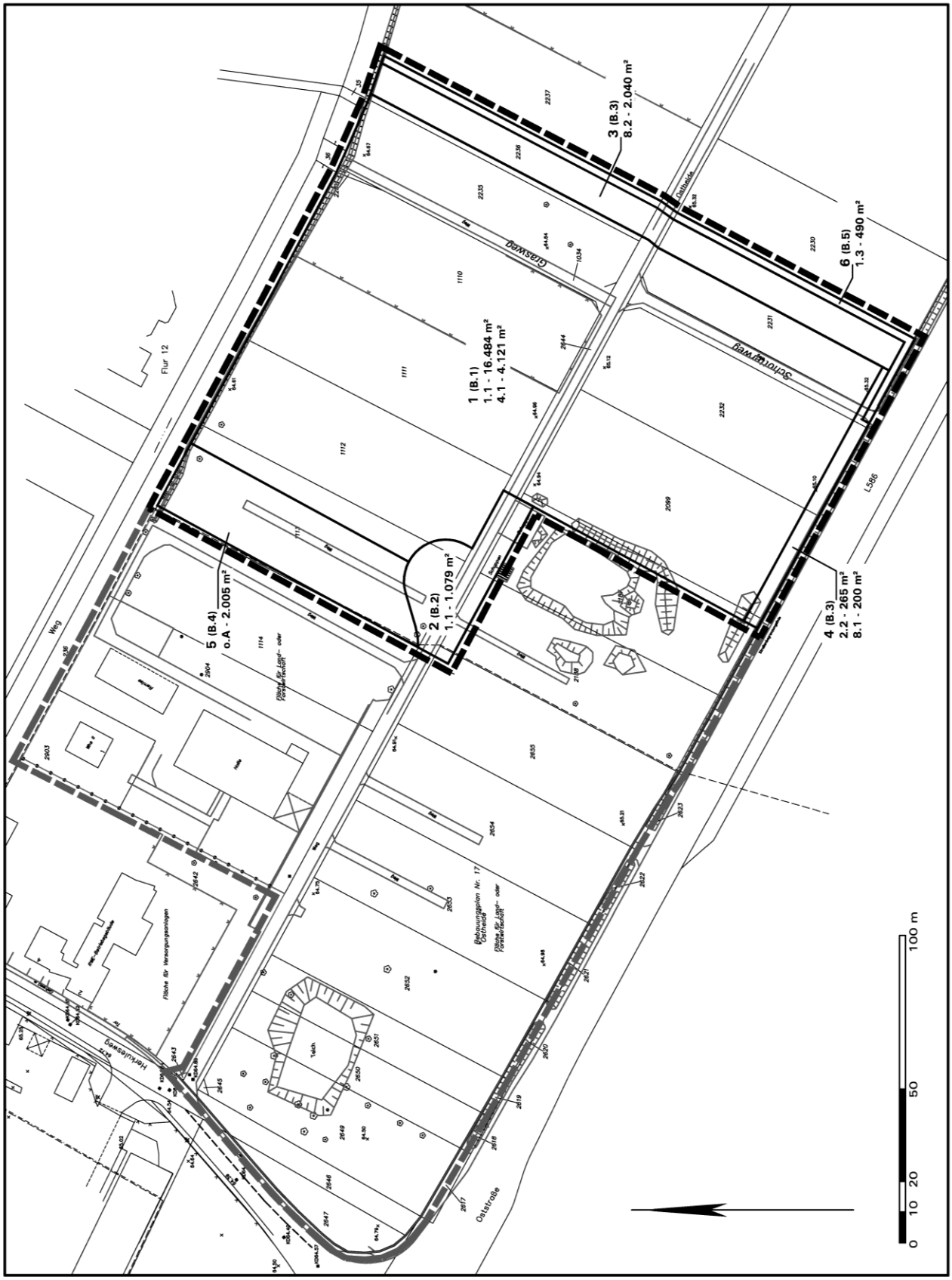
Abb. B: Zustand des Plangebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42, 1. Änderung