

Stadt Rüsselsheim

Stadtteil Königstädten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60029-P
Bearbeitet: Juni 2018

1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Mit Hilfe dieser überschlägigen Bilanzierung sollen die aufgrund der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden, die sich bereits aus der Planung ergeben.

Dadurch soll für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 2 Ziff. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen werden.

2 Bewertungsmethodik

Um festzustellen, inwieweit der ökologische Wert des Plangebietes nach der Bauausführung dem jetzigen Geländewert entspricht, wird jedem unterschiedlichen Biotop-/Nutzungstyp (Bestand und Planung) eine Wertzahl zugeordnet. Dieser Punktwert wird mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert; das Produkt dieser Multiplikation gibt den gesamten Punktwert der betreffenden Fläche an. Somit lässt sich der Gesamtwert des Bestandes wie der Planung sowie die Differenz der beiden Werte berechnen.

Die Methodik orientiert sich an der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624 vom 13.09.2005), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 642 vom 28.12.2010). In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-Nutzungstypen enthalten, die die Nutzungstypen klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten pro Flächeneinheit zuordnet.

Diese vorgegebenen Flächenklassifizierungen beruhen allerdings auf einer idealen Typisierung bzw. Standardisierung und müssen insofern in der konkreten Situation stets überprüft und gegebenenfalls abgeändert werden. Dies bedeutet, dass die der Kompensationsverordnung anliegende Wertliste der Standard-Nutzungstypen den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Diese Bewertungskorrektur erfolgt analog zu Anlage 2 KV Nr. 2.3 durch einen Zu- oder Abschlag von bis zu 10 Wertpunkten je Flächeneinheit.

Um bei dieser Quantifizierung eine Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, erfolgt eine Stufung des Korrekturzu- bzw. -abschlags, wobei den Stufen jeweils eine Bewertung zugeordnet wird.

Einen Sonderfall stellen Einzelbäume dar; ihre Traufflächen werden mit dem jeweiligen, in der Wertliste angegebenen Wert multipliziert. Der sich daraus ergebende Gesamtwert aller Einzelbäume wird - sofern dies nach der Verordnung für die betreffende Fläche zulässig ist - zu dem jeweiligen Gesamtwert der Fläche, auf der die Einzelbäume stehen, addiert. Die Größe der Trauffläche wird in der Bilanzierung allerdings durch eine „Korrektur“ wieder abgezogen, da sie nicht zur Gesamtfläche addiert werden kann.

3 Bewertung des Bestandes

Teilplan A (Teilgebiete A1 und A2)

Bei den Flächen des Teilplanes A handelt es sich um die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich nördlich der Bensheimer Straße und östlich der Adam-Opel-Straße mit den eigentlichen Vorhabenflächen des geplanten EDEKA-Marktes.

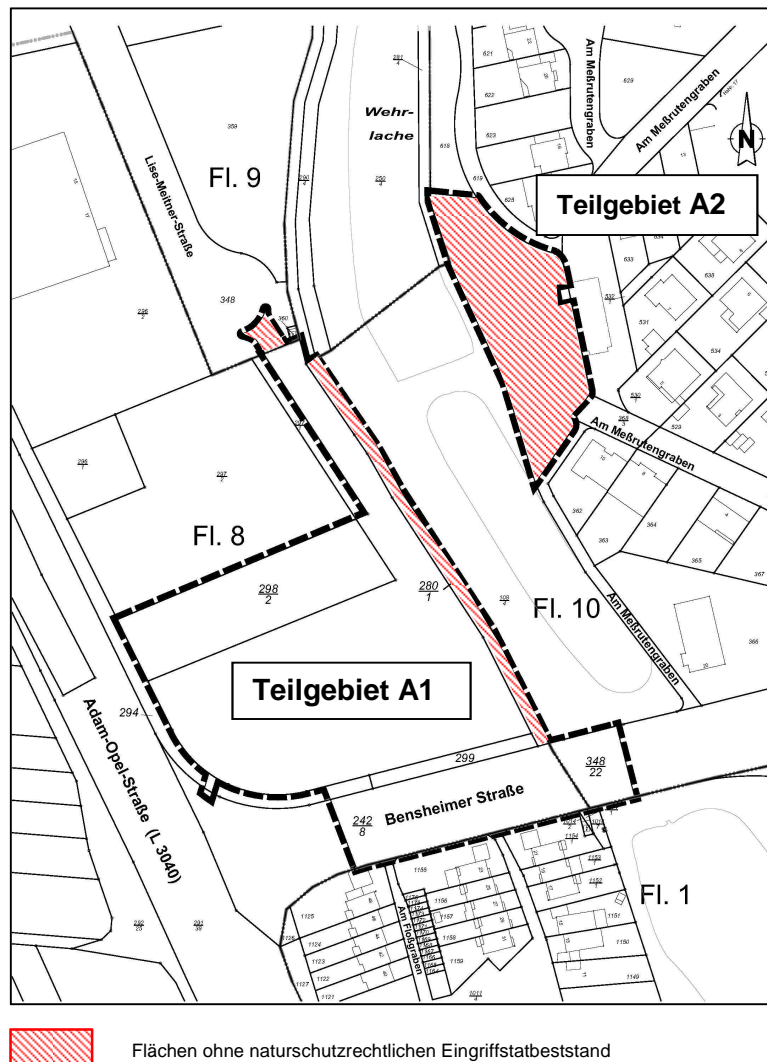


Abb. 1 Kataster mit Geltungsbereich (Teilplan A)

Die in Abb. 1 markierten Flächen ohne Eingriffstatbestand werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan z.T. als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft- Gehölzbestand mit Zauneidechsenhabitat“ (Teilgebiet A2) sowie als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft- Saumstreifen für Nachtkerzenschwärmer“ (Teilgebiet A1) planungsrechtlich festgesetzt.

So werden bei diesen Flächen nur artenschutzrechtliche Regelungen ohne Eingriffsauswirkungen vorgenommen bzw. planungsrechtlich festgesetzt. Die kleinräumige Anbindung an die „Lise-Meitner-Straße“ im Norden des Plangebietes (Teilgebiet A1) ist ebenfalls nicht als Eingriff in Natur und Landschaft einzustufen, da hier bereits Baurecht für eine Verkehrsfläche besteht.

Bei der vorliegenden Bewertung des Bestandes der innerhalb des Teilgebietes A1 gelegenen Flächen ist zu berücksichtigen, dass der planungsrechtliche Zustand, resultierend aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“ und „Keltersweiden – Bachgärten“ zu berücksichtigen ist.

Die sich aus den Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne resultierenden Strukturen werden daher wie folgt bewertet:

Bestandsbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“



Auszug aus dem o.g. Bebauungsplan mit eingefügtem Geltungsbereich (rot) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“
Hinweis: Auch im Bebauungsplan 106/O/1 wurden bereits Flächen des nachfolgend eingefügten Bebauungsplanes Nr. 59 überplant.

Bebauungsplan Nr. 59 „Keltersweiden – Bachgärten“



Auszug aus dem o.g. Bebauungsplan mit eingefügtem Geltungsbereich (rot) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“

Bestandsbilanzierung

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
Planungsrechtlicher Zustand aus dem Bebauungsplan Nr. 106/O/1					
Verkehrsfläche Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	536	3	0	1.608
Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, strukturarme Grünanlagen	11.221	318	14	0	4.452
Gewerbegebiet Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt (GRZ 0,8)	10.710	8.216	3	0	24.648
Hecken-/Gebüschpflanzungen (standortfremd, Ziergehölze)	02.500	411	23	0	9.453
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, strukturarme Grünanlagen	11.221	1.643	14	0	23.002
Südliche Teilfläche der Bensheimer Straße Bebauungsplan Nr.59 Keltersweiden-Bachgärten					
Versiegelte Straßenfläche Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	2.268	3	0	6.804
		13.392			69.967

4 Bewertung der Planung

Teilplan A (Baugebietsfläche)

Die aus der Planung bzw. den getroffenen Festsetzungen ergebenden Strukturen werden nachfolgend den Standard-/Nutzungstypen aus der Wertliste wie folgt zugeordnet. Hierbei sind folgende Anmerkungen und Hinweise zu beachten:

- Entsprechend den Festsetzungen kann die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) durch die Grundfläche von Nebenanlagen (z.B. Stellplätze) im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Für diese Fläche erfolgt

eine Mischbewertung aus den im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlichen Stellplatzflächen, die entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim **ausschließlich wasser- und luftdurchlässig** zu errichten sind. Die Einordnung dieser Strukturen erfolgt daher in die Typnummer 10.530 mit dem Biotopwert 6 (Schotter-, Kies- und Sandflächen, -plätze; nicht versiegelt / versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird). Diese Einstufung erfolgt jedoch ausschließlich für die Stellplatzflächen selbst.

Die Zufahrten zu den Stellplatzflächen sowie die verbleibende Überschreitung der Grundflächenzahl wird in die Typnummer 10.510 mit dem Biotopwert 3 eingeordnet (sehr stark oder völlig versiegelte Flächen).

- Bei den zu bilanzierenden Traufflächen der anzupflanzenden Einzelbäume ist zu unterscheiden in die im Bebauungsplan festgesetzten 10 Einzelbäume sowie die darüber hinaus anzupflanzenden 20 Einzelbäumen im Stellplatzbereich (Vorgabe der Stellplatzsatzung).

Die festgesetzten Einzelbäume sind in einer Pflanzqualität mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen und werden bei der Trauffläche mit 3 m² pro Baum berücksichtigt. Die entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes anzupflanzenden Einzelbäume im Bereich der Stellplatzflächen werden entsprechend der Stellplatzsatzung (Mindeststammumfang 15 cm) mit einer Trauffläche von einem m² pro Baum berücksichtigt.

Insgesamt ist somit eine Trauffläche von 50 m² zu bilanzieren.

Die Einordnungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Planungsbilanzierung

Strukturbezeichnung des Bebauungsplanes Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
Verkehrsfläche Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	2.691	3	0	8.073
Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, strukturarme Grünanlagen	11.221	356	14	0	4.984
Sondergebiet - Einzelhandel					
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	4.138	3	0	12.414
Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,85					

Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze (nicht versiegelt/versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird)	10.530	1.829	6	0	10.974
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	2.826	3	0	8.478
Grundstücksfreiflächen					
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, strukturarme Grünanlagen	11.221	1.552	14	0	21.728
Einzelbäume					
Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume Korrektur	04.110	50 -50	31	0	1.550
		13.392			68.201

5 Ergebnis Teilplan A (Baugebietsfläche)

Stellt man die Summen der Wertzahlen von Bestand und Planung, die den in einer dimensionslosen Zahl ausgedrückten jeweiligen „Wert“ für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wiedergeben, einander gegenüber, so ergibt sich bei Annahme eines maximalen Eingriffs eine Differenz (Wertminderung) von:

Flächenbewertung – Bestand (Teilplan A)	69.967 Wertpunkte
Flächenbewertung –Planung (Teilplan A)	68.201 Wertpunkte

Differenz: - 1.799 Wertpunkte

Im Vergleich liegt die Bewertung der Planung um 1.799 Wertpunkte niedriger als die Bestandsbewertung.

6 Teilplan B (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)

Bei der Fläche des Teilplanes B handelt es sich um eine Bereich, die zum Zwecke des naturschutzrechtlichen Ausgleichs als „Sonstiger Geltungsbereich“ Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Es handelt sich dabei um Flächen die in ca. 1 km Entfernung nordöstlich des Teilplanes A und ca. 160 m südlich der Bundesautobahn A 60 liegen.

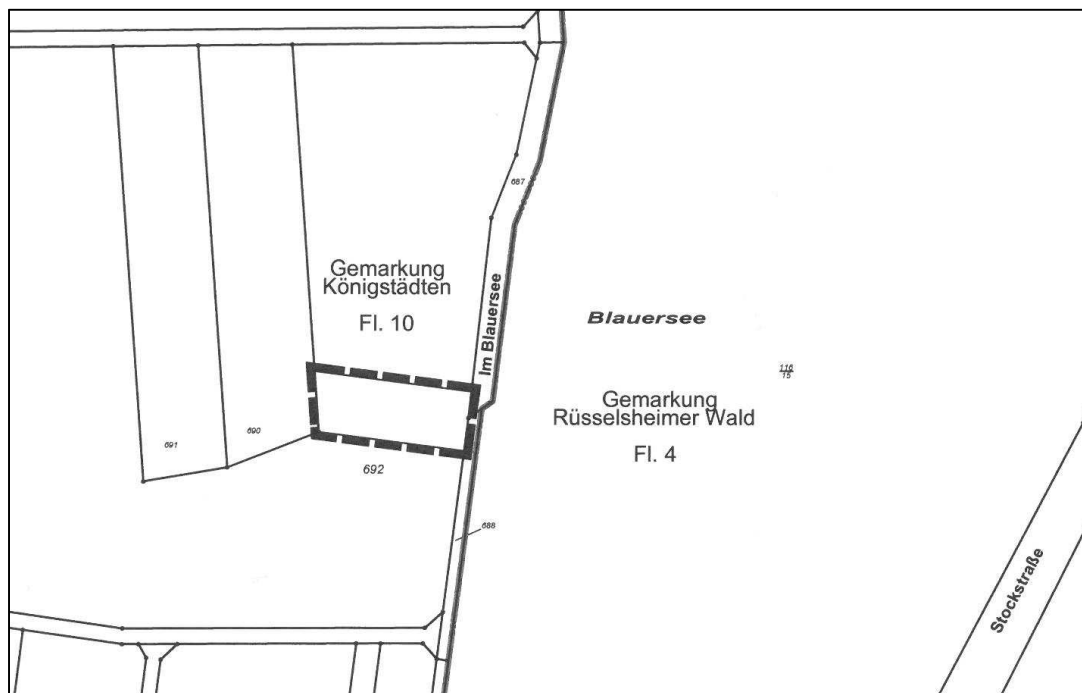


Abb. 2 Kataster mit Geltungsbereich (Teilplan B)

Die einbezogene Fläche liegt ebenfalls im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ und ist dort als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Der Bereich soll zur Ausmagerung 1-2 mal jährlich gemäht, das Mähgut abgefahren sowie auf den Einsatz von Düngemaßnahmen und chemischen Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden, um den floristischen und faunistischen Artenreichtum zu erhalten.

Bei Betrachtung des geringfügigen Defizits wurde auf Anregung der Unteren Natur-schutzbehörde der Stadt Rüsselsheim diese Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. So besteht für diesen Bereich eine Planung der Stadt Rüsselsheim zur Anlage eines Kleinstgewässers. Diese Planung ist bereits von der unteren Wasserbehörde genehmigt (Genehmigungsbescheid vom 11.09.2017 AZ: IV/1-4we).

So ist nun vorgesehen, die Anlage dieses Kleinstgewässers als Kompensationsmaßnahme für den ermittelten Eingriff innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ heranzuziehen.

Die gesamte Fläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiesenlandschaft Blauer See“ festgesetzt. Betrachtet man sich die inhaltlichen Festsetzungen im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ so wird ersichtlich, dass zusätzlich ein „Himmelsteich“ mit einem Durchmesser von 10 m und einer durchschnittlichen Tiefe von 0,8 m anzulegen ist.

Durch diese Maßnahme erfolgt eine zusätzliche Diversität an Lebensräumen und eine damit einhergehende Aufwertung sowohl im floristischen und im faunistischen Potenzial.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass mit der Anlage dieses Kleinstgewässers eine ökologische und naturschutzfachliche Aufwertung der einbezogenen Fläche einhergeht. So werden folgende Entwicklungen durch die Anlage des Kleinstgewässers gewährleistet:

- Zusätzliche Entwicklung und Sicherung feuchtigkeitsgeprägter Vegetationsbestände
- Erhöhung des Grenzlinieneffektes zwischen Kleingewässer und Wiesenvegetation
- Erhöhung und Sicherung der Artenvielfalt im faunistischen Bereich
- Positive kleinklimatische Auswirkungen (Verdunstung)
- Geringfügige Erhöhung der Diversität im Bereich Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Bewertung

Gemäß der Anlage 2 Nr. 2 der Kompensationsverordnung können Zusatzbewertungen vorgenommen werden. So können insgesamt bis zu 10 Punkten je Quadratmeter Zu- oder Abschlag (siehe Anlage 2 Nr. 2.3 der Kompensationsverordnung) vergeben werden.

Wie bereits erläutert, erfolgt durch die Anlage des Kleingewässers eine gesamtökologische Aufwertung der Flächen innerhalb des Teilplanes B. Aufgrund der geringen Größe des anzulegenden Gewässers beschränken sich die o.g. positiven Auswirkungen lediglich auf einen Bereich von 580 m².

Für die o.g. positiven Auswirkungen werden folgende Zusatzbewertungen vorgenommen:

Entwicklung feuchtigkeitsgeprägter Vegetationsbestände	2 Punkte
Erhöhung des Grenzlinieneffektes	1,0 Punkte
Erhöhung der faunistischen Artenvielfalt	2,5 Punkte
Klimatische Auswirkungen	0,5 Punkte
Landschaftsbild / Erholung	<u>0,5 Punkte</u>

Gesamt: 6,5 Punkte

Resultierend aus der Fläche von 580 m² und einer Zusatzaufwertung von 6,5 Wertpunkten ergibt sich eine **Aufwertung von 3.770 Wertpunkten**.

8 Gesamtergebnis Teilplan A und B

Durch die Einbeziehung und ökologische Aufwertung der Flächen innerhalb des Teilplanes B kann die innerhalb des Teilplanes A ermittelte ökologische Wertminderung vollständig kompensiert werden.