

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 „An der Börse

Fassung zum Entwurf vom 31.05.2013, ergänzt 17.06.2013

Auszug aus der ergänzten Begründung

zu den geänderten Festsetzungen Nr. 7.3.1 und Nr. 7.3.2 sowie neuer Festsetzung Nr. 7.4.4

Zu den Festsetzungen 7.3.1 und 7.3.2

Die 8 m breite und sehr dichte Pflanzung einer Baumhecke auf Privatflächen hat sich als nicht durchführbar herausgestellt. Daher ist eine Änderung der beiden Pflanzgebote notwendig. Die Festsetzung 7.3.2 (Randbepflanzung) wird von 8m auf 3 m Breite reduziert. Die Pflanzung erfolgt nunmehr als 2reihige Heckenpflanzung und mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz/ 2 m². Dadurch vergrößert sich die Fläche des Pflanzgebietes 7.3.1. Statt wie bisher 48 können nun 70 Laub- oder Obstbäume gepflanzt werden, da auch die Pflanzdichte von bisher 1 Baum pro 100 m² auf 1 Baum pro 80 m² reduziert wird. Dadurch kann die Verkleinerung der Pflanzfläche bei 7.3.2 zum Teil naturschutzrechtlich kompensiert werden.

Durch die Flächenveränderung ist eine Neuberechnung der naturschutzrechtlichen Kompensation erforderlich. Als Berechnungsmodell wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit mit dem alten Stand des Bebauungsplanes noch die Hessische Ausgleichs-Abgabe-Verordnung verwendet.

Zustand vor dem Eingriff:

Biotop-/Nutzungstyp	Typ-Nr.	Fläche	Wert-punkte	Gesamt-wert
Vollversiegelte Straßen, Wege, Flächen		2.500 m ²	3	7.500
Obstbäume, 37 Stück, Trauffläche ca. 10 m ²	04.120	400 m ²	26	10.400
Laubbäume, 26 Stück, Trauffläche ca. 10 m ²	04.110	300 m ²	31	9.300
Heckenpflanzung (Ziergehölze)	02.500	100 m ²	23	2.300
Ruderalfluren	09.120	4.900 m ²	23	112.700
Gebäude	10.710	800 m ²	3	2.400
Nutzgarten	11.210	6.600 m ²	14	92.400
Rohböden	10.200	400 m ²	14	5.600
Gesamt:		16.000 m²		242.600

Zustand nach dem Eingriff:

Biotop-/Nutzungstyp	Typ-Nr.	Fläche	Wert-punkte	Gesamt-wert
Vollversiegelte Straßen, Wege, Flächen	10.500	3.000 m ²	3	9.000
Bauflächen mit Regenwasserversickerung	10.715	4.500 m ²	6	27.000
private Grünflächen: Ziergärten	11.220	9.400 m ²	14	131.600
davon Abschlag aufgrund von Tiefgaragenbau		(2.400 m ²)	-7	-16.800
priv. Grünflächen: Bäume (70 Stück/ca. 4m ²)	04.100	280 m ²	31	8.680
Straßenbäume, 22 Stück, Trauffl. ca. 10m ²	04.110	200 m ²	31	6.200
dichte Gehölzpflanzung, randlich	02.400	1.100 m ²	23	25.300
Gesamt:		16.000 m²		190.980

Biotopwertverlust innerhalb des Geltungsbereiches: 242.600 – 190.980

51.620

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme 7.4.3 außerhalb des Geltungsbereiches:

Biotop-/Nutzungstyp	Typ-Nr.	Fläche	Wert- punkte	Gesamt- wert
Hecken-/ Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht	02.400	3.000 m ²	27	81.000
vorhandene Nutzung:				
Geröllflächen, Abbruchflächen, teilweise Vegetation	10.430	2.400 m ²	14	-33.600
überbaute, versiegelte Flächen	10.700	600 m ²	2	-1.200
Biotopwertsteigerung: 81.000 - 34.800				46.200

Es verbleibt damit ein Kompensationsdefizit von 5.420 Punkten.

Zur Festsetzung 7.4.4:

Aufgrund des verbleibenden Kompensationsdefizites ist eine weitere externe Maßnahme notwendig. Die Bilanzierung der Maßnahme erfolgt folgendermaßen:

Biotop-/Nutzungstyp	Typ-Nr.	Fläche	Wert- punkte	Gesamt- wert
Hecken-/ Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht	02.400	320 m ²	27	8.640
vorhandene Nutzung:				
Intensivrasen (in Sportanlagen)	11.224	320 m ²	10	-3.200
Biotopwertsteigerung: 8.640 - 3.200				5.440

Mit dieser Maßnahme kann eine naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan erreicht werden. Bei der vorgesehenen Gehölzpflanzung handelt es sich um eine zur bisher geplanten Heckenpflanzung gleichartige Maßnahme.

Vorgesehen ist eine Gehölzpflanzung mit Heistern und Sträuchern zwischen Stadtrand und Bahnstrecke auf einem ehemaligen Kleinspielfeld. Die Bepflanzung soll mit standortgerechten kleinkronigen Bäumen und Sträuchern entsprechend Pflanzliste 3 (siehe Festsetzung Nr. 7.4.3) erfolgen. Aufgrund der direkten Benachbarung zu den Wohngrundstücken an der Neucoswiger Straße soll hier auf großkronige Bäume (z. B. Eiche und Linde) verzichtet werden.

Die zur Verfügung stehende Fläche an der Neucoswiger Straße ist wesentlich größer und soll noch als Kompensationsmaßnahme für weitere Baumaßnahmen genutzt werden, so dass letztendlich eine vollflächige Bepflanzung das Planungsziel ist. Durch den kürzlich erfolgten Ausbau der angrenzenden Bahnstrecke wurden die am Bahndamm vorhandenen Gehölze entfernt, so dass die geplante Pflanzung auch wichtige Funktionen des Sicht- und Lärmschutzes der angrenzenden Wohnhäuser übernehmen soll sowie der Ortsrandeingrünung dient.

Kostenschätzung, Ergänzung

Die nachfolgende Kostenschätzung der Maßnahme 7.4.4 schließt nicht mit ein:

- den Abbau des vorhandenen Ballfangzaunes,
- evtl. erforderlicher baulicher Mehraufwand, falls ein kompletter Bodenaustausch bzw. das Entfernen einer Drainage erforderlich wird.

Unter der Annahme üblicher Kostensätze im Falle der Beauftragung an einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb werden für die externe Kompensationsmaßnahme 7.4.4 folgende Kosten geschätzt:

Grünordnerische Maßnahmen	Fläche	Kosten- ansatz	Kosten
7.4.4 Externe Ausgleichsfläche:			
-Boden fräsen, vorhandene Vegetation entfernen	320 m²	0,60 €/ m²	200 €
-Tiefenlockerung	320 m²	1,00 €/ m²	320 €
-Bepflanzung mit Sträuchern und Heistern	320 m²	7,50 €/ m²	2.400 €
Summe, netto, ca.:			2.920 €
+ MWST.			+ 555 €
Gesamtsumme, brutto, ca.:			3.475 €