

Bebauungsplan 19-02 „Eulenweg“, 1. (vereinf.) Änderung
Ortsteil: Heidenoldendorf
Änderungsgebiet: südwestlich des Kreuzungsbereichs Eulenweg/Dohlenweg

Begründung:

Der seit 1991 rechtskräftige B-Plan 19-02 setzt für das Änderungsgebiet nicht bebaubare private Grünfläche fest. Auf dem Grundstück befindet sich ein schlagreifer, anthropogen stark beeinflusster Pappelwald.

Dieses voll erschlossene Grundstück stellt eine potentielle Baulücke dar. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens sollen die Rechtsgrundlagen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Damit sich die Bebauung der vorhandenen Bebauung anpasst, werden die Festsetzungen entsprechend der Nachbargrundstücke übernommen. Die Bebauung führt zu einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung der Siedlungsstruktur.

Gemäß Stellungnahme des zuständigen Fachbereichs handelt es sich um das Änderungsgebiet in Bezug auf Natur- und Artenschutz um keine vorrangig freizuhaltende Fläche. Bei Durchführung der vorliegenden Planung wird somit die ökologische Situation nicht erheblich verschlechtert.

Der festgesetzte Gehölzstreifen mit den zu erhaltenden Bäumen, die Einschränkung der standortuntypischen Nadelgehölze und die Einschränkung der Versiegelung dienen als Minimierungsmaßnahmen für die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die erneute Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft auf der Grundlage der durch die Landesregierung NRW herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bewertung von „Eingriffen in Natur und Landschaft“ sowie die Abwägung der Eingaben ergab die Notwendigkeit einer 1 : 1-Ersatzaufforstung. Die Durchführung auf einer externen Fläche und die Finanzierung der Aufforstungsmaßnahme in Blomberg ist mit der Grundstückseigentümerin durch ein Vertragswerk festgeschrieben. Hierdurch wird der vollständige Ausgleich gesichert (s. Tabelle).

Als Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sind Maßnahmen vorzunehmen, die den Abfluss des Wassers verzögern und die Abflussmenge durch Transpirationen und Teilversickerung vermindern. Zudem ist die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser z. B. für die Gründlandpflege und für Reinigungsarbeiten zu überprüfen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Für alle Bewirtschaftungsmaßnahmen ist ein Überlauf an die städtische Einrichtung für die Ableitung des Niederschlagswassers anzuschließen. Wird gutachterlich festgestellt, dass keine Versickerung erfolgen kann, ist die Niederschlagswasserentwässerung an den vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen.

Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan 19-02 „Eulenberg“, 1. (vereinf.) Änderung

| A. Ausgangszustand | | | | | | |
|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------|--|------------------------|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Code | Biotoptyp | Fläche (m ²) | Grundwert A | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert (Sp4 + Sp5) | Einzelflächenwert (Sp3 x Sp6) |
| 6.2 | nicht standortheimischer Wald | 2000 | 3 | + 1 | 4 | 8000 |
| 3.2 | Weide (Ausgleichsfläche) | 2000 | 4 | | 4 | 8000 |
| | | | | Gesamtflächenwert A: (Summe Sp. 7) | | 16000 |

| B. Zustand gemäß der Planung | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------|--|------------------------|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Code | Biotoptyp | Fläche (m ²) | Grundwert P | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert (Sp4 + Sp5) | Einzelflächenwert (Sp3 x Sp6) |
| 1.1 | versiegelbar (0,2 + 15 %) | 640 | 0 | | 0 | 0 |
| 4.1 | Garten | 1360 | 2 | | 2 | 2720 |
| 6.9 | Waldrand (Ausgleichsfläche) | 2000 | 7 | | 7 | 14000 |
| | | | | Gesamtflächenwert B: (Summe Sp. 7) | | 16720 |

| | |
|--|--------------|
| C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A) | + 720 |
|--|--------------|

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung errechnet einen Kompensationsüberschuss von 720 Werteeinheiten, so dass der Eingriff durch die zusätzliche Wohnbebauung bei der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche als ausgeglichen gilt.