

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP GIS 699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße/ Europaplatz“

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Auftraggeber: Tempus Immobilien & Projekt GmbH
Hochheimer Straße 59
99094 Erfurt

Auftragnehmer: Ingrid Theurich
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Tergartenstraße 4
99089 Erfurt
Tel.: 0361/ 785 02 61
Fax: 0361/ 785 02 62
E-Mail: theurich.erfurt@t-online.de

Erfurt, 18.01.2019

Inhalt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP GIS 699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße/ Europaplatz“	1
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	1
1 Einleitung.....	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Vorgehensweise.....	5
2 Bewertung des Bestandes.....	6
3 Bewertung der Eingriffsflächen.....	7
4 Fazit.....	10

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Durch den privaten Vorhabenträger EPL24 GmbH, einer 100%igen Tochter der Firma Tempus Immobilien & Projekt GmbH, ist geplant, Wohnbebauung auf Flächen zwischen der Nordhäuser Straße und der Dubliner Straße in Erfurt-Gispersleben zu errichten.

Der gültige Bebauungsplan GIK 017 von 1994 lässt Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Wohnbebauungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu. Damit ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren nicht möglich.

Mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Vorhaben geschaffen werden.

Gemäß §1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die in §1a BauGB genannten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz sind anzuwenden.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes (§14 BNatSchG) verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind vom Verursacher des Eingriffs auszugleichen. Um die Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes durch die zu erwartende Baumaßnahme zu erfassen und um Kompensationsmöglichkeiten aufzuzeigen, wurde nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durch das Büro Ingrid Theurich, Erfurt im Auftrag des Vorhabenträgers erarbeitet.

Der Geltungsbereich des VBP umfasst die Flurstücke 228, 225, 224 und 229 teilweise (Straßenverkehrsfläche Europaplatz) der Flur 5, Gemarkung Gispersleben-Kiliani sowie das Flurstück 643/10 der Flur 7, Gemarkung Gispersleben-Kiliani (Abb. 1).

Im Geltungsbereich des VBP sollen folgende Veränderungen stattfinden:

- Umwandlung des Gewerbegebietes in Allgemeines Wohngebiet (Neubau einer Wohnanlage) auf dem Grundstück zwischen Nordhäuser Straße und Europaplatz (Baufeld GE 3 des Bebauungsplanes GIK 017; südlicher Teil der VBP),
- Umwandlung des Gewerbegebietes in Allgemeines Wohngebiet (Neubau einer Wohnanlage) auf dem Grundstück nördlich der Straße Europaplatz (Baufelder GE 2 und GE 8 des Bebauungsplans GIK 01; nördlicher Teil des VBP),
- Umwandlung der nördlichsten Teilfläche des VBP (Baufeld GE 5 des Bebauungsplans GIK 017; Gewerbegebiet) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit reduzierter Schallemission,
- Erhalt der vorhandenen Straße Europaplatz zwischen den Baufeldern GE 3 und GE 2/ GE 8.



Abbildung 1 - Räumliche Lage des Geltungsbereiches des VBP GIS 699, Aufnahme 03.07.2018 (Google Earth, 01.11.2018)

1.2 Vorgehensweise

Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird neben dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in Thüringen auch das empfohlene Bilanzierungsmodell einschließlich der Anhänge A und B zugrunde gelegt¹.

Danach lässt sich die naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche unter Berücksichtigung des Einzelfalls in einer Skale (=Bewertungsstufe) von 0 bis 55 einstufen:

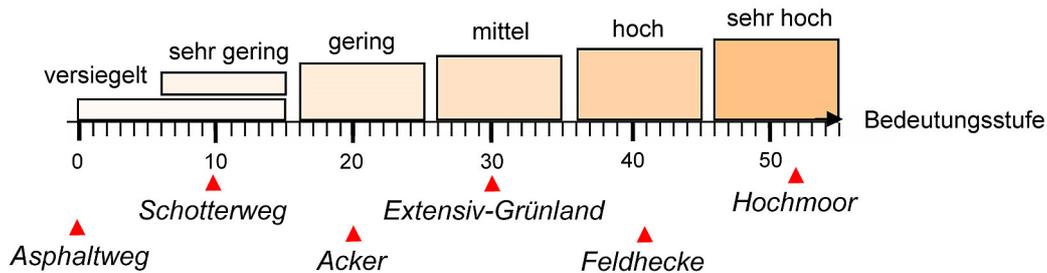


Abbildung 2 - Stufen zur naturschutzfachlichen Bewertung einer Fläche

(Quelle: TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Bilanzierungsmodell, S. 3)

Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird der gültige B-Plan GIK 017 zugrunde gelegt.

Danach handelt es sich bei der Gesamtfläche des VBP GIS 699 um ein Gewerbegebiet mit einer 80%igen Flächenversiegelung.

Die Ausgangsbiotope des B-Plans GIK 017 sind nicht anzusetzen, da im Rahmen des in den B-Plan integrierten Gründordnungsplans bereits Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden.

Die heutigen Real-Biotope spielen erst im nächsten Arbeitsschritt bei der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eine Rolle.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden inhaltlich und lagemäßig so ausgestaltet, dass sie die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen auch kompensieren können. Dabei wurden neben den Aussagen des Landschaftsplanes auch die Ergebnisse der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Vorhabens² berücksichtigt.

¹ Im Sinne des ThürNatG, unter Verwendung der Informationen des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU):

TMLNU (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens,

TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Bilanzierungsmodell,

TMLNU (2007): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Vorhaben optimieren – Beeinträchtigungen ausgleichen. Informationen und Empfehlungen zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

² Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS 699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße/ Europaplatz“, bearb. durch Büro Theurich, Erfurt, Dezember 2018

2 Bewertung des Bestandes

Der B-Plan GIK 017 setzt für das Gebiet des VBP GIS 699 eine Gewerbefläche mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,6 fest. Zusammen mit der zulässigen Versiegelung der Nebenflächen ergibt sich ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 80%.

Die in den Gewerbeflächen zulässige Bebauung ist gem. GIK 017 mit Dachbegrünungen zu versehen.

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die anzusetzenden Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches aufgelistet, quantifiziert und bewertet:

Tabelle 1: Ökologische Bewertung des Bestandes

Biotoptyp	Bewertung/ Ausprägung	Bedeutungsstufe	Fläche in m ²
9140	Bewertung: sehr gering		
Gewerbefläche	Kurzcharakteristik:		
	Überbaubare Flächen in Gewerbegebiet mit Dachbegrünung	9	23.253
9140	Bewertung: sehr gering		
Gewerbefläche	Kurzcharakteristik:		
	(teil-)versiegelte Erschließungsflächen im Gewerbegebiet	0	7.751
9140	Bewertung: gering		
Gewerbefläche	Kurzcharakteristik:		
	Grünflächen im Gewerbegebiet, durchschnittlich strukturiert	20	7.751
	Summe [m ²]		38.755

Die vorgenannten Biotoptypen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tabelle 2- Zusammenfassung der Bestands-Biotoptypen

Versiegelte Flächen in Gewerbegebiet	7.751	m ²	20%
Gebäude mit Dachbegrünung im Gewerbegebiet	23.253	m ²	60%
Grünflächen in Gewerbegebiet	7.751	m ²	20%
Summe	38.755	m ²	100%

3 Bewertung der Eingriffsflächen

In Abb. 3 sind die geplanten Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches aufgezeigt. Die damit einhergehenden Eingriffe werden in der nachfolgenden Tabelle 3 bewertet werden.



Abbildung 3 - Freiflächengestaltung im Geltungsbereich des VBP GIS 699

Durch den Vergleich der Bedeutungsstufen der Biotope auf Bestands- und Planungsebene wird festgestellt, wo und mit welcher Schwere sich der Eingriff nachteilig auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auswirkt. Ergebnis dieser Eingriffsbewertung sind Flächenäquivalente, die in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einfließen.

Tabelle 3 - Ökologische Bewertung der Eingriffsflächen

Eingriffs- fläche	Flächen- größe	Bestand		Planung	Bedeut.- stufe	Bedut.- stufen- differenz	Flächen- äquivalent
		Biotoptyp	Bedeut.- stufe				
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
Teilbereich Gewerbegebiet GEe (GE 5 in GIK 017)							
gesamt	4.537 m ²						
		Gewerbe DG					
E1	2.723 m ²	(9140)	9	Gewerbe (9140)	0	-9	-40.833
		Gewerbe					
E2	651 m ²	Neb. (9140)	0	Gewerbe (9140)	0	0	0
		Gewerbe					
E3	256 m ²	Neb. (9140)	0	Bodendecker (9390)	27	27	6.912
		Grünfl.					
E4	94 m ²	(9140)	20	Bodendecker (9390)	27	7	658
		Grünfl.					
E5	181 m ²	(9140)	20	Wege (9140)	2	-18	-3.258
		Grünfl.					
E6	632 m ²	(9140)	20	Wiese+Hecken (4223)	30	10	6.320
Teilbereich Nord (GE 2 und GE 8 in GIK 017)							
gesamt	18.859 m ²						
		Gewerbe DG					
E7	6.468 m ²	(9140)	9	Dachbegrün. Gebäude (9110)	9	0	0
		Gewerbe DG					
E8	1.865 m ²	(9140)	9	Dachbegrün. TG (9110)	9	0	0
		Gewerbe DG					
E9	2.458 m ²	(9140)	9	Wege Tiefgarage (9210)	0	-9	-22.122
		Gewerbe DG					
E10	524 m ²	(9140)	9	Straße, Zufahrten (9210)	0	-9	-4.716
		Gewerbe					
E11	1.147 m ²	Neb. (9140)	0	Straße, Zufahrten (9210)	0	0	0
		Gewerbe					
E12	1.196 m ²	Neb. (9140)	0	Wege, Spielpl. (9210)	2	2	2.392
		Gewerbe					
E13	1.429 m ²	Neb. (9140)	0	Begrünter Hof (9390)	30	30	42.870

Forts. Tab. 3

E14	885	Grünfl. (9140)	20	Begrünter Hof (9390)	30	10	8.850
E15	521 m ²	Grünfl. (9140)	20	Wiese, extens. (4223)	30	10	5.210
E16	1.194 m ²	Grünfl. (9140)	20	Wiese+Hecken (4223)	30	10	11.940
E17	1.172 m ²	Grünfl. (9140)	20	Bodendecker (9390)	27	7	8.204

Teilbereich Straße "Europaplatz"
gesamt 1.630 m²

E18	978 m ²	Gewerbe DG (9140)	9	Straße, Zufahrten (9210)	0	-9	-8.802
E19	326 m ²	Gewerbe Neb. (9140)	0	Straße, Zufahrten (9210)	0	0	0
E20	138 m ²	Grünfl. (9140)	20	Straße, Zufahrten (9210)	0	-20	-2.760
E21	188 m ²	Grünfl. (9140)	20	Grünfl. (9140)	20	0	0

Teilbereich Süd (GE 3 in GIK 017)
gesamt 13.689 m²

E22	4.493 m ²	Gewerbe DG (9140)	9	Dachbegrün. Gebäude (9110)	9	0	0
E23	3.050 m ²	Gewerbe DG (9140)	9	Dachbegrün. TG (9110)	9	0	0
E24	647 m ²	Gewerbe DG (9140)	9	Wege Tiefgarage (9210)	0	-9	-5.823
E25	23 m ²	Gewerbe DG (9140)	9	Wege, Spiel (9210)	2	-7	-161
E26	2379 m ²	Gewerbe Neb. (9140)	0	Wege, Spiel (9210)	2	2	4.758
E27	359 m ²	Gewerbe Neb. (9140)	0	Wiese, extens. (4223)	30	30	10.770
E28	2.042 m ²	Grünfl. (9140)	20	Wiese, extens. (4223)	30	10	20.420
E29	696 m ²	Grünfl. (9140)	20	Bodendecker (9390)	27	7	4.872

Summe Flächenäquivalent (Wertzuwachs) 45.701

4 Fazit

Durch die geplante Gestaltung der Flächen ist im Vergleich zur zulässigen Versiegelung im Gewerbegebiet mit einem Wertzuwachs von 45.701 Wertpunkten zu rechnen.

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.