

5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 329

Eingriffsbilanzierung

Auftraggeber: Andreas Knode
Flehmestraße 2
58642 Iserlohn

Bearbeitung: Bimberg Landschaftsarchitekten BDLA
Lenninghauser Weg 1
58640 Iserlohn
Tel.: 02378 - 2210
Fax: 02378 – 2055
email: inabimberg@t-online.de

Dipl. Ing. I. Bimberg
Heike Haase

August 2019

1.1 Anlass und Aufgabe

Herr Andreas Knode, Flehmestraße 2 in 58642 Iserlohn beabsichtigt für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 329 - Aldimarkt ein Änderungsverfahren anzustrengen.

Grund für die Änderung ist die geplante Erweiterung des am Discountermarkt bestehenden Parkplatzes um zusätzliche 20 Stellplätze.

Für diese Erweiterung wird es erforderlich, durch Stützwände in den mit einem Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot belegten, südlichen Böschungsbereich einzugreifen. Die vorhandene Vegetation wird dabei voraussichtlich in Teilen beeinträchtigt oder sogar ganz beseitigt werden. Die Maßnahme liegt im Innenbereich, die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt hier auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) § 13 a in einem vereinfachten Verfahren, für das an sich keine Umweltprüfung erforderlich ist.

Da es sich bei der betroffenen Örtlichkeit jedoch um einen stadträumlich sensiblen Bereich handelt, der quasi das Eingangstor in den Stadtteil Letmathe bildet, hat sich der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Iserlohn verpflichtet, eine Bilanzierung vorzunehmen und die wegfallende Begrünung zu kompensieren.

Das Büro Bimberg Landschaftsarchitekten aus Iserlohn wurde von Vorhabenträger mit hierfür den geforderten Planungen beauftragt:

- Darstellung der örtlichen Gegebenheiten
- Darstellung der Planung und möglicher Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Bewertung des Eingriffs / Bilanzierung
- Darstellung evtl. notwendiger Kompensationsmaßnahmen

2.0 Bestandsbeschreibung / -analyse

Die vom Planvorhaben in Anspruch genommene Fläche liegt in Iserlohn im Stadtteil Letmathe nördlich der Straße An Pater und Nonne.

Sie befindet sich im Eigentum von Herrn Andreas Knode aus Iserlohn und wird derzeit als Parkplatz bzw. als mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Straßenböschung genutzt. Östlich grenzt die Brinkhofstraße an, jenseits der Straße An Pater und Nonne liegen einige Wohnhäuser bzw. Restaurations- oder Beherbergungsbetriebe. Im Westen befinden sich der Aldimarkt und die Straßenkreuzung Hagener Straße, Lennedamm und Gennaer Straße mit einer Brücke über die Lenne.

Die Geländehöhen liegen zwischen 143,46 auf der Ebene Parkplatz und 136,76 an der Böschungsunterkante bzw. am Bürgersteig an der Straße An Pater und Nonne. Der Höhenunterschied beträgt hier also bis zu 6,70 m. Die Erschließung des Aldi-Parkplatzes erfolgt über die Brinkhofstraße.



Foto 1: Luftbild Übersicht (unmaßstäblich) ¹

¹ Bezirksregierung Köln; Tim online



Foto 2: Parkplatz, Blick nach Westen Richtung Aldimarkt



Foto 3: mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Böschung zur Straße An Pater und Nonne von der Parkplatzebene aus gesehen

Die bestehende Böschung zwischen Parkplatz Aldi und Straße An Pater und Nonne ist dicht bewachsen mit Bäumen (v.a. Robinien) und Sträuchern und bildet einen guten Sichtschutz.



Foto 4: mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Böschung zur Straße An Pater und Nonne von der Straßenebene aus gesehen

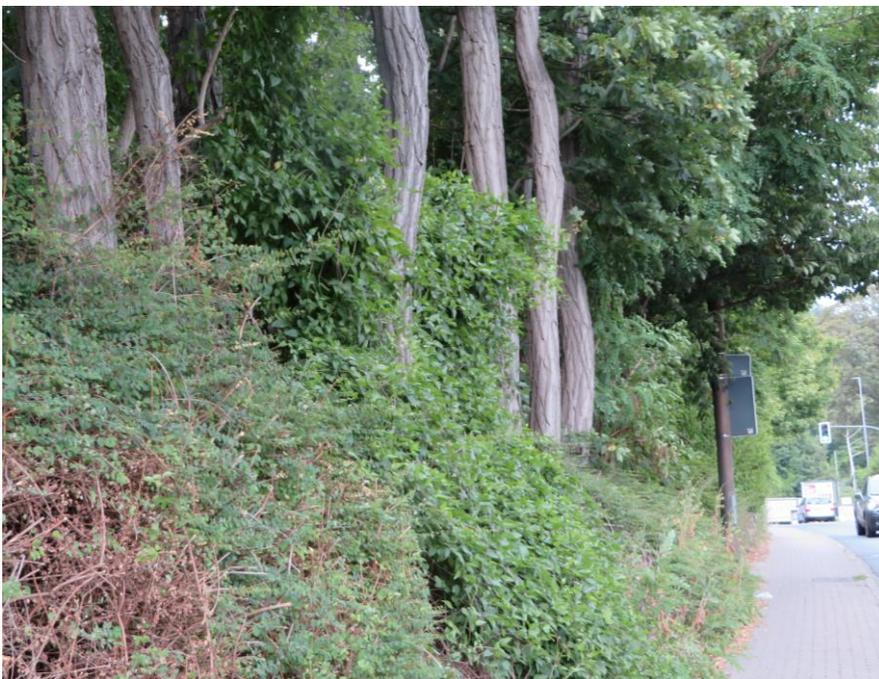
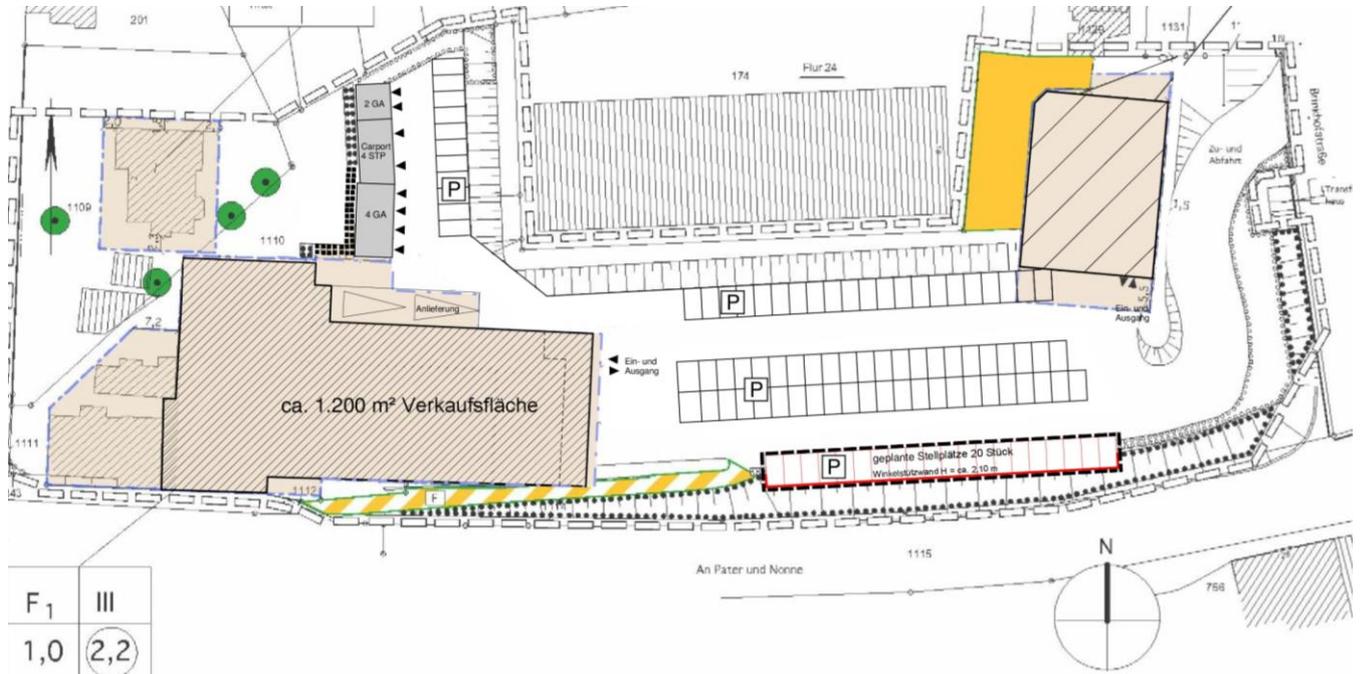


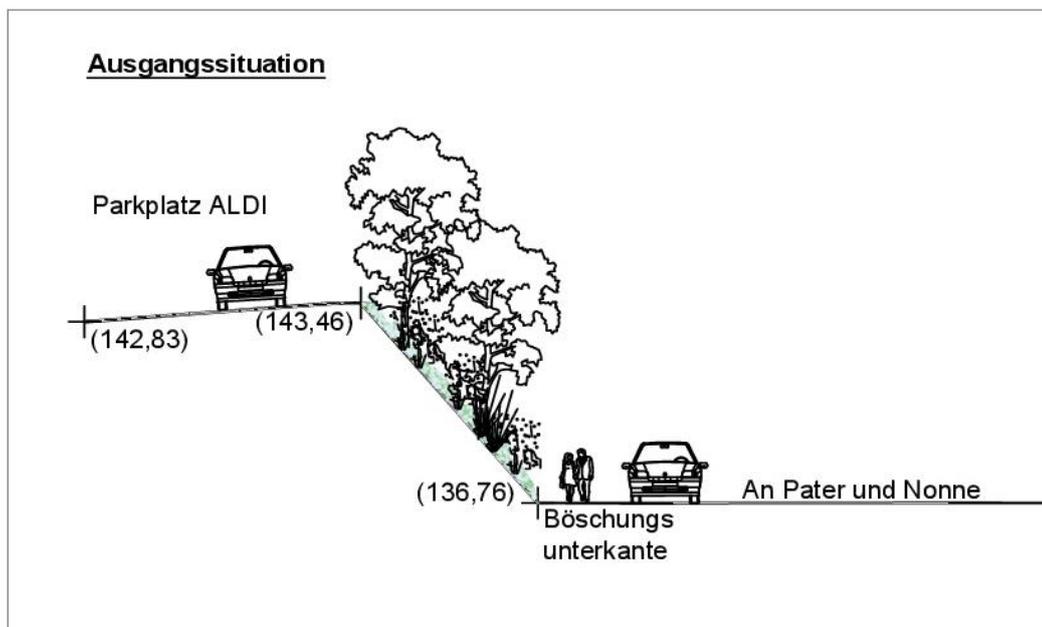
Foto 5: Robinien mit Unterpflanzung an der Straße An Pater und Nonne

3. Planungsbeschreibung

Das Bauvorhaben beinhaltet den Bau von zusätzlich 20 Stellplätzen (Grundfläche ca. 280 m²), die teilweise in die vorhandene Straßenböschung einschneiden und wegen des großen Höhenunterschiedes mit einer Winkelstützwand abgefangen werden müssen.



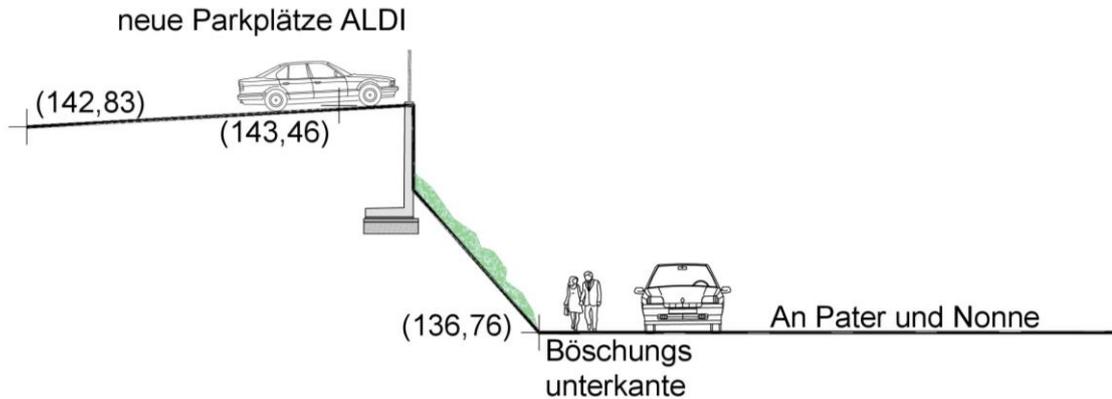
Plan: Entwurf Bebauungsplan Änderung (Ausschnitt/ unmaßstäblich) ²



Zeichnung: Bimberg Landschaftsarchitekten (unmaßstäblich)

² Udo Gantenbrink, Architekturbüro Iserlohn

Planung



Zeichnung: Bimberg Landschaftsarchitekten (unmaßstäblich)

Aus den vorherigen Schnittdarstellungen wird deutlich, dass im Zusammenhang mit den Bauarbeiten und der Gründung der Winkelstützelemente möglicherweise weite Teile der Böschungsvegetation gerodet werden müssen. Dadurch würde der Blick von Süden aus der Perspektive der tieferliegenden Straße auf die exponierten neuen Stützwände und die höher liegenden parkenden Autos geöffnet.

Im Gegensatz zur vorher gezeigten Darstellung muss nach Aussage eines vom Vorhabenträger hinzugezogenen Tiefbauunternehmers lediglich der Gehölzbestand im oberen Böschungsbereich zum Setzen der Winkelstützelemente gerodet werden. Ab Hinterkante L – Steine bliebe danach der Gehölzbestand im unteren Böschungsbereich erhalten.

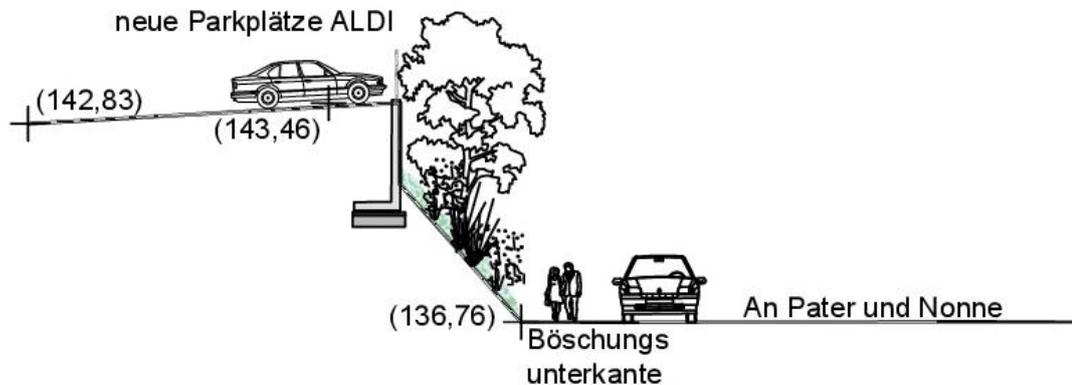
Inwieweit dies tatsächlich zutrifft, muss im Rahmen der Umsetzung geprüft werden.

In jedem Fall wird es stadträumlich und stadtklimatisch von großer Bedeutung sein, die durch die Baumaßnahmen beseitigte Vegetation in vollem Umfang zu ersetzen.

Die Stadteingangssituation Letmathe aus Richtung Iserlohn wird durch die Planänderung voraussichtlich nicht tangiert oder beeinträchtigt.

Voraussetzung dafür ist aber, dass die Bestandssituation an der unten dokumentierten Straßenecke An Pater und Nonne sowie Brinkhofstraße in jedem Fall erhalten wird, der Gehölzbestand bewahrt wird und der Blick auf die erhöht positionierten Werbeanlagen nicht weitergehend „herausgearbeitet wird“.

Planung 2



Zeichnung: Bimberg Landschaftsarchitekten (unmaßstäblich)



Foto 6: Bestandssituation an der Straßenecke An Pater und Nonne sowie Brinkhofstraße

4. Eingriffsbilanzierung

Die quantitative Bilanzierung des Eingriffs, der baulichen Maßnahmen sowie der landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt nach der Biotoptypenliste für den Märkischen Kreis³. Jedem Flächennutzungs- bzw. Biotoptyp wird dabei eine Grundeinstufung (Punktzahl pro m² bzw. Stück) zugewiesen.

4.1 Biotopwert vor dem Eingriff (Wert I)

	Biotoptyp der vorhandenen Flächennutzung	Fläche in m ²	Summe	Biotopwert
1	Bebaute oder hoch versiegelte Flächen	140 m ²	0	0
9	Rasen	42 m ²	2	84
35	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze reich strukturiert	498 m ²	8	3.984
	Gesamtfläche	680 m²		
	Gesamtpunktzahl Bestand			4.068

4.2 Biotopwert nach dem Eingriff bei kompletter Beseitigung Gehölzbestand (Wert II)

	Biotoptyp der vorhandenen Flächennutzung	Fläche in m ²	Summe	Biotopwert
1	Bebaute oder hoch versiegelte Flächen	293 m ²	0	0
9	Rasen	8 m ²	2	16

³ Märkischer Kreis Biotoptypenliste vereinfachtes Bewertungsverfahren

30	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze gering strukturiert , Neupflanzung	379 m ²	6	2.274
	Gesamtfläche	680 m²		
	Gesamtpunktzahl Bestand			2.290

4.3 Biotopwert nach dem Eingriff bei Erhaltung der unteren Böschunggehölze (Wert III)

	Biototyp der vorhandenen Flächennutzung	Fläche in m ²	Summe	Biotop- wert
1	Bebaute oder hoch versiegelte Flächen	293 m ²	0	0
9	Rasen	8 m ²	2	16
35	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze reich strukturiert	379 m ²	8	3.032
	Gesamtfläche	680 m²		
	Gesamtpunktzahl Bestand			3.048

4.4. Bilanz der Eingriffs- und Kompensationsberechnung

4.4.1 Bilanz bei kompletter Beseitigung Gehölzbestand

Biotopwert vor dem Eingriff (Wert I)	4.068
<u>./. Biotopwert nach dem Eingriff (Wert II)</u>	<u>2.290</u>
Defizit	1.778

4.4.2 Bilanz bei Erhaltung der unteren Böschunggehölze

Biotopwert vor dem Eingriff (Wert I)	4.068
<u>./. Biotopwert nach dem Eingriff (Wert III)</u>	<u>3.048</u>
Defizit	1.020

Zusammenfassung:

Bei Realisierung der mit Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329 intendierten Baumaßnahme von 20 zusätzlichen Stellplätzen mit den erforderlichen Stützwänden werden ca. 153 m² bisherige Rasen- und Gehölzflächen neu versiegelt.

Abhängig vom Vorgehen beim Setzen der Winkelstützelemente und dem Einbau der erforderlichen Fundamente wird ein Teil des reich strukturierten Gehölzbestandes auf der Böschung gerodet oder der gesamte Bestand.

In einer Bilanzierung wurden beide Möglichkeiten berechnet.

Durch Versiegelung sowie durch die Beseitigung reich strukturierter Gebüsche sind Eingriffe in den Naturhaushalt bezogen auf Boden, Flora und Fauna zu erwarten, in geringerem Umfang auch für den Wasserhaushalt. Für den Fall, dass der gesamte Gehölzbestand beseitigt würde, kann der Eingriff in das Landschaftsbild gravierend sein,

Diese unvermeidbaren Auswirkungen können aber durch eine entsprechend artenreiche und vor allem auch mehrschichtig aufgebaute Neupflanzung aus standortgerechten, trockenheitsverträglichen Gehölzen am Eingriffsort im Wesentlichen ausgeglichen werden.

Auch bei Umsetzung der Pflanzmaßnahmen verbleibt ein Defizit von 1.778 bzw. 1020 Biotopwertpunkten, das am Ort des Eingriffs nicht ausgeglichen werden kann und für das daher ein Ersatz zu leisten ist. Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises und der Stadtverwaltung Iserlohn muss abgestimmt werden, wie dieser Ersatz geleistet werden kann.

5. Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer vorhabensbedingter Beeinträchtigungen

Für den laut vorangegangener Bilanzierung zu erwartenden Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird am Ort des Eingriffs ein Ausgleich vorgenommen.
Zur optischen Einbindung des abgestützten Parkplatzes in die umgebenden stadträumlichen Strukturen soll eine Neubepflanzung erfolgen, die je nach Eingriffsumfang variiert werden muss:

5.1 Pflanzmaßnahmen bei kompletter Beseitigung Gehölzbestand

Bäume:

10 Stk.	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Hst. 3xv. m. Db. 16 – 18	Robinien
2 Stk.	<i>Prunus avium</i>	‘Plena’ Hst. 3xv. m. Db. 16 – 18	Vogelkirsche
2 Stk.	<i>Sorbus aria</i>	Hst. 3xv. m. Db. 16 – 18	Mehlbeere
3 Stk.	<i>Acer campestre</i>	Hst. 3xv. m. Db. 16 – 18	Feldahorn

Sträucher:

10 Stk.	<i>Buddleia</i>	Sol. 3xv. Co 125 – 150	Sommerflieder
10 Stk.	<i>Lonicera xylosteum</i>	Str. 2 xv. 100 – 125	Heckenkirsche
5 Stk.	<i>Lycium barbarum</i>	Str. 2 xv. 100 – 125	Bocksdorn
10 Stk.	<i>Crataegus monogyna</i>	Str. 2 xv. 60 – 100	Weißdorn

Unterpflanzung / flächig zur Handsicherung:

<i>Hedera helix</i> , <i>Symphoricarpos chenaultii</i> Hancock und <i>Rosa rugosa</i> ‘White Roadrunner’	Efeu bzw. Schneebeere bodendeck. Kartoffelrose
---	---

punktuell:

<i>Clematis vitalba</i> , Sol. 3xv. Co 100 – 150	Waldrebe
--	----------

Begrünung der Winkelstützwände:

alle 2 m eine Kletterpflanze der nachfolgenden Arten: <i>Parthenocissus tricuspidata</i> , Sol. 3xv. Co 100 – 150 <i>Hydrangea petiolaris</i> , Sol. 3xv. Co 100 – 150	Wilder Wein Kletterhortensie
--	---------------------------------

5.2 Pflanzmaßnahmen bei Erhaltung der unteren Böschunggehölze

Bäume:

6 Stk.	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Hst. 3xv. m. Db. 16 – 18	Robinien
--------	-----------------------------	--------------------------	----------

Sträucher:

3 Stk.	<i>Buddleia</i>	Sol. 3xv. Co 125 – 150	Sommerflieder
3 Stk.	<i>Lonicera xylosteum</i>	Str. 2 xv. 100 – 125	Heckenkirsche
5 Stk.	<i>Lycium barbarum</i>	Str. 2 xv. 100 – 125	Bocksdorn

Unterpflanzung / flächig zur Handsicherung:

<i>Hedera helix</i> , <i>Symphoricarpos chenaultii</i> Hancock und <i>Rosa rugosa</i> ‘White Roadrunner’	Efeu bzw. Schneebeere bodendeck. Kartoffelrose
---	---

punktuell:

<i>Clematis vitalba</i> , Sol. 3xv. Co 100 – 150	Waldrebe
--	----------

Begrünung der Winkelstützwände:

alle 2 m eine Kletterpflanze der nachfolgenden Arten: <i>Parthenocissus tricuspidata</i> , Sol. 3xv. Co 100 – 150 <i>Hydrangea petiolaris</i> , Sol. 3xv. Co 100 – 150	Wilder Wein Kletterhortensie
--	---------------------------------

6. Kostenschätzung

6.1 Pflanzmaßnahmen bei kompletter Beseitigung Gehölzbestand

Pflanzenlieferung:

10 Stk. Robinia pseudoacacia Hst. 3xv. m. Db. 16 – 18	a 430,- €	4.300,- €
2 Stk. Prunus avium 'Plena' Hst. 3xv. m. Db. 16 – 18	a 490,- €	980,- €
2 Stk. Sorbus aria Hst. 3xv. m. Db. 16 – 18	a 550,- €	1.100,- €
3 Stk. Acer campestre Hst. 3xv. m. Db. 16 – 18	a 490,- €	980,- €

Sträucher:

10 Stk. Buddleia Sol. 3xv. Co 125 – 150	a 42,- €	420,- €
10 Stk. Lonicera xylosteum, Str. 2 xv. 100 – 125	a 45,- €	450,- €
5 Stk. Lycium barbarum, Str. 2 xv. 60 – 100	a 10,- €	50,- €
10 Stk. Crataegus monogyna Str. 2 xv. 60 – 100	a 9,60 €	96,- €

Unterpflanzung / flächig zur Handsicherung:

Hedera helix, Symphoricarpos chenaultii Hancock
Und Rosa rugosa 'White Roadrunner'

500 Rosa	a 6,- €	3.000,- €
500 Hedera,	a 3,- €	1.500,- €
500 Symphoricarpos	a 2,50 €	1.250,- €

punktuell:

20 Stk. Clematis vitalba , Sol. 3xv. Co 100 – 150	a 30,- €	300,- €
---	----------	---------

Begrünung der Winkelstützwände:

alle 2,5 m eine Kletterpflanze der nachfolgenden Arten:

10 Stk. Parthenocissus tricuspidata, Sol. 3xv. Co 100 – 150	a 35,- €	350,- €
6 Stk. Hydrangea petiolaris, Sol. 3xv. Co 100 – 150	a 100,- €	600,- €

15.376,- €

./.. Rabatt

5.381,- €

Summe Pflanzenlieferung	ca.	10.000,- €
-------------------------	-----	------------

Pflanzarbeiten

Lieferung Oberboden 75 m³ a 40,- €		3.000,- €
Bodenvorbereitung und Düngung ca. 380 m² a 10,- €		3.800,- €
Pflanzarbeiten: 40 % von 10.000,- €		4.000,- €
Baumverankerungen 17 Stk. a 65,- €		1.105,- €
Fertigstellungspflege (ohne Wässern) 380 m² a 8,- €		3.040,- €
Wässern Gehölze / Stk. 53 Stk. 20,- €		1.060,- €
Summe Pflanzarbeiten		16.005,- €

Zusammenfassung Kosten bei kompletter Beseitigung Gehölzbestand:

Pflanzenlieferung	ca.	10.000,- €
Pflanzarbeiten		16.005,- €
Geschätzte Kosten gesamt:	ca.	26.000,- €

6.2 Pflanzmaßnahmen bei Erhaltung der unteren Böschunggehölze

Pflanzenlieferung:

Bäume

6 Stk. Robinia pseudoacacia Hst. 3xv. m. Db. 16 – 18	a 430,- €	2.580,- €
--	-----------	-----------

Sträucher:

3 Stk. Buddleia Sol. 3xv. Co 125 – 150	a 42,- €	126,- €
3 Stk. Lonicera xylosteum, Str. 2 xv. 100 – 125	a 45,- €	135,- €
5 Stk. Lycium barbarum, Str. 2 xv. 60 – 100	a 10,- €	50,- €

Unterpflanzung / flächig zur Handsicherung:

Hedera helix, Symphoricarpos chenaultii Hancock

100 Hedera,	a 3,- €	300,- €
50 Symphoricarpos	a 2,50 €	125,- €

Begrünung der Winkelstützwände:

alle 2,5 m eine Kletterpflanze der nachfolgenden Arten:

10 Stk. Parthenocissus tricuspidata, Sol. 3xv. Co 100 – 150	a 35,- €	350,- €
6 Stk. Hydrangea petiolaris, Sol. 3xv. Co 100 – 150	a 100,- €	600,- €

4.266,- €

<u>./. Rabatt</u>		1.493,-€
Summe Pflanzenlieferung	ca.	2.773,- €
Pflanzarbeiten		
Lieferung Oberboden 20 m³ a 40,- €		800,- €
Bodenvorbereitung und Düngung ca. 100 m² a 10,- €		1.000,- €
Pflanzarbeiten: 40 % von 10.000,-€		1.100,- €
Baumverankerungen 6 Stk. a 65,- €		390,- €
Fertigstellungspflege (ohne Wässern) 100 m² a 8,- €		800,- €
<u>Wässern Gehölze / Stk. 17 Stk. 20,- €</u>		<u>340,- €</u>
Summe Pflanzarbeiten		4.430,-€
Zusammenfassung Kosten bei Erhaltung der unteren Böschungsgehölze:		
Pflanzenlieferung	ca.	2.773,-€
<u>Pflanzarbeiten</u>		<u>4.430,-€</u>
Geschätzte Kosten gesamt:	ca.	7.200,-€