

# Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zum VBP Nr. V 01.18/2.2 Möbelmarkt

- Bilanzierungen zu
1. den Flächen des Sonstigen Sondergebietes
  2. Änderungen der Verkehrsflächen: Fuß-  
und Radweg südl. der Frankfurter Str.

Stand: 03.12.2010

## 1. SONDERGEBIET

### 1.1 Eingriffsbilanz gegenüber dem Zustand

#### Zuordnung der Grundlage:

Für das ehemalige Messegelände erfolgt die Berechnung auf Grundlage der bestehenden Baugenehmigung von 1991 (AZ: B 80/90) [Punkt 1.1.1) und für die erweiterte Stellplatzanlage (ehemaliges Edeka-Lager; Flur 45, Flurstücke 146, 147) ist die Berechnungsgrundlage der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 01.18/1 u. 2 (Punkt 1.1.2).

#### Bestand

Grundstücke geplantes SO-Gebiet, Flur 45, Flstck. 101,102 tw.,104, 106, 146, 147 & 97 tw.

45.912 m<sup>2</sup>

SO, Zweckbestimmung: "großflächiger Einzelhandel - Einrichtungshaus"

#### 1.1.1 Eingriffsbilanz für die SO-Gebietsteile auf Grundlage der Baugenehmigung v. 1991 (ehemaliges Messegelände)

Bilanz Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Bestand GRZ 0,86			Planung GRZ 0,9*		
	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme
Schwarze-Holunder-Vorwälder (AV 3)	2.540	14	35.564	0	0	0
Baumreihen und Einzelbäumen mit überwiegend standort-typischer Gehölzen und höchstens geringem Baumholz (BF 31)	3.382	13	43.962	3.007	13	39.095
Versiegelte Flächen (HY1)	24.151	0	0	27.066	0	0
<b>Summe</b>	<b>30.073</b>		<b>79.526</b>	<b>30.073</b>		<b>39.095</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>						<b>-40.432</b>

\*Minimierungsmaßnahmen auf den SO-Grundstücken GRZ 0,8, zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO bis 0,9 somit 10% bis 45.912 m<sup>2</sup>.

#### 1.1.2 Eingriffsbilanz für die SO-Gebietsteile auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (ehemaliges Edeka-Lager)\*\*

Bilanz Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Bestand GRZ 0,86			Planung GRZ 0,9*		
	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme
Versiegelte Flächen (HY1) (Erweiterungsfläche, ehem. Edeka-Lager)	16.232	0	0	14.919	0	0
Baumreihen und Einzelbäumen mit überwiegend standort-typischer Gehölzen und höchstens geringem Baumholz (BF 31)**	310	13	4.030	1.623	13	21.102
<b>Summe</b>	<b>16.542</b>		<b>4.030</b>	<b>16.542</b>		<b>21.102</b>
<b>Kompensationsüberhang</b>						<b>17.072</b>

\*\* Ein Kompensationsbedarf entsteht für Flur 45, Flurstücke 146 und 147 nur geringfügig, da die Flächen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 01.18/1 u. 2 aus dem Jahr 1979 liegen und somit die BauNVO 1977 anzurechnen ist. Gem. § 17 der BauNVO gilt in Gewerbegebieten eine GRZ von 0,8 als Höchstgrenze, in der jedoch Stellplätze und Fahrgassen nicht einzurechnen sind. Somit ist die Fläche zu 100 % planungsrechtlich versiegelbar.  
Die festgesetzten Pflanzgebote des rechtsverbindlichen B-Planes ändern dies geringfügig, da gem. textlicher Festsetzung 2.212 innerhalb der Pflanzgebote das Verhältnis Grünfläche zu Stellplätze von 1:3 zugelassen ist.

Durch das Zusammenziehen der Wertpunktsommen beider Teilbereiche ergibt sich insgesamt ein Kompensationsdefizit von - 23.360 Wertpunkten, dass extern auszugleichen ist (siehe 1.3).

## 1.2 Externer Ausgleich

### 1.2.1 Bereits geleisteter Ausgleich

Bilanz Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Bestand			Planung		
	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme
Gartenbrache mit größeren Gehölzbestand (HW 82)***	2.500	18	45.000			
Streuobstwiese mit alten Hochstämme (HK 22) *** / ****				2.500	21	52.500
<b>Summe</b>	<b>2.500</b>		<b>45.000</b>	<b>2.500</b>		<b>52.500</b>
<b>Bilanz</b>						<b>7.500</b>

22; \*\*\*\* Planungshorizont ca. 15 Jahre

### 1.2.2 Verbleibender Ausgleich - Entbuschung einer Hangfläche -

Bilanz Biotoptyp (Kürzel n. Wertliste)	Bestand			Planung		
	Fläche (m²)	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme	Fläche (m²)	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme
Verbuschte Streuobstbrache mit standorttypischen Gehölzen (BB 1, HK 21, BF 32)	3.965	17	67.405			
Entbuschte, freigestellte & gemähte Obstwiese (HK 21)				3.965	21	83.265
<b>Summe</b>	<b>3.965</b>		<b>67.405</b>	<b>3.965</b>		<b>83.265</b>
<b>Bilanz</b>						<b>15.860</b>

### 1.3 Ergebnis

Für den unter 1.1 beschriebenen Eingriff ist in der Vergangenheit bereits ein anzurechnender Ausgleich von **7.500 Wertpunkten** geleistet worden. Der verbleibende externer Ausgleich beträgt somit **15.860 Wertpunkten** (= -23.360 Ausgleichsdefizit + 7.500 Wertpunkte der unter 1.2.1 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen). Dieses Defizit entspricht einer **3.965 m²** großen einer verbuschten Streuobstbrachenfläche, die als Kompensationsmaßnahme aufgewertet wird. Diese anteilig genutzten Flächen befinden in der Gemarkung Geistingen (Flur 51, Flurstücke 174 u. 175 tw.)

### 2.1 E- / A - BILANZIERUNG WG. GRÜNBESEITIGUNG FÜR DEN 3,25 M BREITEN GEH- UND RADWEG INKL. BANKETTE

Bilanz Biotoptyp (Kürzel n. Wertliste)	Bestand			Planung		
	Fläche (m²)	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme	Fläche (m²)	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme
Baumreihen und Einzelbäumen mit überwiegend standorttypischer Gehölzen und höchstens geringem Baumholz (BF 31)	324	13	4.213			
Versiegelte Flächen (HY1)	485	0	0	640	0	0
Schotter (HM 51)				169	7	1.185
<b>Summe</b>	<b>809</b>		<b>4.213</b>	<b>809</b>		<b>1.185</b>
<b>Bilanz</b>						<b>-3.028</b>

### 2.2 Ausgleich - Entbuschung einer Hangfläche -

Bilanz Biotoptyp (Kürzel n. Wertliste)	Bestand			Planung		
	Fläche (m²)	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme	Fläche (m²)	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme
Verbuschte Streuobstbrache mit standorttypischen Gehölzen (BB 1, HK 21, BF 32)	757	17	12.869			
Entbuschte, freigestellte & gemähte Obstwiese (HK 21)				757	21	15.897
<b>Summe</b>	<b>757</b>		<b>12.869</b>	<b>757</b>		<b>15.897</b>
<b>Bilanz</b>						<b>3.028</b>

### 2.3 Ergebnis

Für den unter 2.1 beschriebenen Eingriff ist somit ein externer Ausgleich für den Geh- und Radweg (Verkehrsweg) auf einer Fläche von **757 m²** erforderlich. Dieser Ausgleich wird durch die Aufwertung einer verbuschten Streuobstbrache geleistet. Diese anteilig genutzten Flächen befinden in der Gemarkung Geistingen (Flur 51, Flurstücke 174 u. 175 tw.)

### 3. Fazit

Das externe Ausgleichsdefizit beträgt **15.860 Wertpunkte** für das SO-Gebiet sowie **3.033 Wertpunkte** für die zusätzliche Verkehrsfläche (zusammen **18.893 Wertpunkte**). Dieser Ausgleich wird durch die Umwandlung einer verbuschten Streuobstbrache geleistet. Diese anteilig genutzten Flächen befinden in der Gemarkung Geistingen (Flur 51, Flurstücke 174 u. 175 tw.)