

Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg-Ost“ – 2. Erweiterung

Erläuterungsbericht

Stadt Sassenberg



Bearbeitet im
Auftrag der
Stadt Sassenberg

Michael Ahn
Carsten Lang
Sonja Pack-Hast

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • 48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408 0
Telefax 02541 9408-100
E-Mail: stadtplaner@wolterspartner.de
Internet: www.wolterspartner.de

Ansprechpartner der Stadt Sassenberg
Sarah Matthes

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Anne Hebsaker
M. Sc. Laura Gindera

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
2	Derzeitige Situation	5
3	Maßnahmenplanung und –beschreibung der Ausgleichsfläche	8
4	Eingriffsregelung	12
4.1	Eingriffsbilanzierung/ Aufwertungspotential der Ausgleichsfläche	13
5	Zusammenfassung	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan "Sassenberg-Ost - 2. Erweiterung"	4
Abbildung 2: Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sassenberg-Ost - 2. Erweiterung"	5
Abbildung 3: ehemaliges Betriebsgelände und -gebäude. Juli 2019.	6
Abbildung 4: Gehölzstrukturen südlich außerhalb des Plangebietes. Juli 2019.	6
Abbildung 5: Tümpel südlich außerhalb des Plangebietes. Juli 2019.....	7
Abbildung 6: Maßnahmenkonzept des Grünordnungsplanes.....	9

1 Vorbemerkung

Die Stadt Sassenberg beabsichtigt auf dem Gelände einer aufgegebenen Apparatefabrik an der Straße „Zum Hilgenbrink“ die Umnutzung für eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Hierzu ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg-Ost“ – 2. Erweiterung erforderlich. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Sassenberg – ca. 1,5 km vom Stadtkern entfernt – nördlich der Hesselaue, beidseitig der Straße „Zum Hilgenbrink“. Die Änderung erfasst lediglich den Bereich südlich der Straße „Zum Hilgenbrink“, der als „Gewerbegebiet“ für den jetzt aufgegebenen Betrieb festgesetzt war: Parzelle 12, 13, 14, 61, 63, 78 und 79, Flur 20, Gemarkung Sassenberg (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Bebauungsplan "Sassenberg-Ost - 2. Erweiterung"

Nördlich der Straße „Zum Hilgenbrink“ und im westlichen Straßenanschluss besteht eine abgeschlossene Wohnbebauung mit Einfamilien-/Zweifamilienhausbebauung. Diese städtebauliche Struktur soll als Straßenrandbebauung „Zum Hilgenbrink“ auf dem ehem. Gewerbegrundstück fortgeführt werden. Das im östlichen Anschluss entstandene Waldstück bleibt als solches erhalten.



Abbildung 2: Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sassenberg-Ost" - 2. Erweiterung

Die geplante Straßenrandbebauung erfasst lediglich eine Grundstückstiefe von ca. 40 m. Der südliche Teil – zwischen Neubebauung und Hesselau - ist als „Öffentliche Grünfläche“ bzw. „Private Grünfläche“ mit der überlagernden Darstellung als „Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

2 Derzeitige Situation

Der Grünordnungsplan erfasst mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen die ökologische Ausgestaltung der rückwärtigen Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg-Ost“ – 2. Erweiterung.

Der Änderungsbereich war im westlichen Teil durch Gebäude des aufgegebenen Betriebes bebaut – der östliche Teil, der seinerzeit für eine Erweiterung des Betriebes zur Standortsicherung vorgesehen war, hat sich als Eichen-Buchenwald entwickelt. Zwischen der Waldfläche und dem ehemaligen Betriebsgebäude verläuft ein stellenweise 20 m breiter unbebauter Korridor. Südlich außerhalb des Plangebietes besteht ein mit einheimischen Gehölzen eingegrünter Tümpel. Das Gelände fällt nach Süden zur ca. 100 m entfernten Hessel ab. Südöstlich setzt sich die Landschaftsstruktur der Hesselau fort.



Abbildung 3: ehemaliges Betriebsgelände und -gebäude. Juli 2019.



Abbildung 4: Gehölzstrukturen südlich außerhalb des Plangebietes. Juli 2019.



Abbildung 5: Tümpel südlich außerhalb des Plangebietes. Juli 2019.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“, DE-4014-301) liegt rund 100 m südlich des Plangebietes und ist deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet „Tiergarten und Schachblumenwiese“ (WAF-019). Entwicklungsziel ist die Erhaltung des Waldgebietes mit altem Baumbestand und Erlenbruchwald, die Erhaltung bzw. Wiederherstellung und extensive Bewirtschaftung des Feuchtgrünlandes zur Optimierung der mageren Flachlandmähwiesen mit den Schachblumen.

Der Bereich der ehemaligen Fabrik ist großflächig versiegelt. Es ist von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen. Im Rahmen zahlreicher Bodenuntersuchungen wurde eine Schadstoffbelastung des Bodens vor allem im Bereich der ehemaligen Lackiererei festgestellt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan). Ein Teil der Belastungen konnte bereits durch Bodenaustausch verringert werden. Darüber hinaus werden insbesondere mit Blick auf die zukünftige Wohnnutzung weitere Schutzmaßnahmen notwendig. Hinsichtlich der geplanten Maßnahmen auf der zukünftigen Grünfläche ist zu beachten, dass Austausch- und Überdeckungsmächtigkeiten über den belasteten Bodenbereichen von min 0,35 m einzuhalten sind. Es ist in jedem Fall durch die Mächtigkeit der Überdeckung oder zusätzliche Einschränkungen sicherzustellen, dass bei üblichen Erdarbeiten kein belastetes Bodenmaterial an der Bodenoberfläche verbleibt.

Dem Waldstück, sowie der Grünfläche zwischen Fabrik und Wald

unterliegt gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW¹ ein Plaggenesch. Hierbei handelt es sich um einen sandigen Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte. Die Wertzahlen liegen gemäß Bodenschätzung im geringen Bereich (26-36). Dem südlichen Bereich des Grünordnungsplanes unterliegen Niedermoor und Anmoorgleye. Hierbei handelt es sich um Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte und sehr starkem Grundwassereinfluss. Die ökologische Feuchtestufe ist „nass“. Die Böden sind für landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet. Aufgrund der unterliegenden Altlast ist auch hier von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen. Gemäß Waldtypenkarte des Landesbetriebes Wald und Holz NRW handelt es sich bei dem im Plangebiet – unter Berücksichtigung der Umweltmerkmale (Klima, Lage, Standorttypen u.a.) – natürlich vorkommenden Wald um „Wälder der Bach- und Stromaue“. Hierbei handelt es sich u.a. um Erlen-Eschenwälder, Eichen-Eschen-Ulmenwälder und Silberweiden Auenwälder.

3 Maßnahmenplanung und –beschreibung der Ausgleichsfläche

Der Grünordnungsplan sieht die Anlage eines Waldrandes (M1) sowie die Durchführung einer Erstaufforstung in Form eines Bürgerwaldes (M2.1) und eines Feuchtwaldes (M2.2) vor. Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Wald aus für die Standortfaktoren (s.o.) charakteristische Arten aufzuforsten. Um einen sanften Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu erzeugen, ist im nördlichen Teil der Maßnahmenfläche ein naturnaher gestufter Waldrand anzulegen (siehe Abbildung 6).

¹ Geologischer Dienst NRW (o.J) WMS-Dienst „Bodenkarte NRW 1:50.000“. Abgerufen: März 2021.



Abbildung 6: Maßnahmenkonzept des Grünordnungsplanes

M1 Anlage eines Waldrandes

Am nördlichen und östlichen Rand der bestehenden Waldfläche ist die Anlage eines naturnahen Waldrandes mit vorgelagertem Krautsaum auf einer Fläche von rund 2.000 m² vorgesehen. Als vorteilhaft stellt sich dabei der unmittelbar östlich angrenzende Waldbestand sowie die südlich geplanten Erstaufforstungen dar. Mit der Maßnahme werden Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Lebensräumen ermöglicht und somit die Wirksamkeit der Maßnahme insgesamt erhöht. Die Fläche wird komplett entsiegelt (Fabrikgelände) und sämtliche Stellplätze sowie die Zaunanlage werden rückgebaut. Das in der Vergangenheit eingebrachte Fremd-Material wird komplett entfernt.

Der zukünftige Waldrand soll saumartig und gestuft ausgebildet werden, d.h. höherwüchsige Pflanzen (Bäume II. Ordnung) Richtung bestehendem Wald und niedrigwüchsiger Gehölze (Sträucher) in Richtung der Wohnnutzung gepflanzt werden. Der vorgelagerte Krautsaum soll min. 3 m breit sein. Die Entwicklung des Krautsaumes kann durch Ansaat einer geeigneten Mischung (Regiosaatgut / UG2, z.B. Grundmischung von Saaten Zeller oder anderer Hersteller) oder durch Mahdgutübertragung (wenn geeignete Spenderfläche vorliegt) erfolgen.

Tabelle 1: Liste der zu pflanzenden Gehölze (Waldrand)

Pflanzanzahl		
Flächengröße insgesamt: 2.000 m ² , Pflanzabstand Bäume II. Ordnung: 2,0 m x 1,0 m (900m ² bzw. ca. 45 % der Gesamtfläche = 450 Stück.); Sträucher: 1,25 m x 1,25 m (1.100m ² bzw. ca. 55 % der Gesamtfläche = 705 Stück.)		
Wahlweise zu verwendende Gehölze und Mindestpflanzqualitäten		
Baum II. Ordnung – Hei, 1XV, 125-150 (ca. 45 % der Gesamtfläche)		
Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
		Truppweise Pflanzung aller Arten (nicht mehr als 4 Pflanzen einer Art nebeneinander)

Sträucher – Str, 1xv, 80-120 (ca. 55 % der Gesamtfläche)		
Corylus avellana	–	Gemeine Hasel
Crataegus spec.	–	Weißdorn
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rosa canina	–	Hundsrose
Rubus idaeus	–	Himbeere
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
		Truppweise Pflanzung aller Arten (nicht mehr als 6 Pflanzen einer Art nebeneinander) Rosa-Arten insbesondere an den südlichen Rand

Als Pflanzmaterial sind ausschließlich Arten regionaler Herkunft zu verwenden. Alle Arbeiten sind gemäß DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten), 18917 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten) und 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) durchzuführen.

Im Rahmen zahlreicher Bodenuntersuchungen wurde eine Schadstoffbelastung des Bodens vor allem im Bereich der ehemaligen Lackiererei festgestellt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan). Ein Teil der Belastungen konnte bereits durch Bodenaustausch verringert werden. Hinsichtlich der geplanten Maßnahmen auf der zukünftigen Grünfläche ist zu beachten, dass Austausch- und Überdeckungsmächtigkeiten über den belasteten Bodenbereichen von min 0,35 m einzuhalten sind. Es ist in jedem Fall durch die Mächtigkeit der Überdeckung oder zusätzliche Einschränkungen sicherzustellen, dass bei üblichen Erdarbeiten kein belastetes Bodenmaterial an der Bodenoberfläche verbleibt.

Pflege

- **Gehölze**
Fertigstellungspflege (1 Jahr): 2 x Mahd des Unterwuchses, bei Bedarf Wässern.
Entwicklungspflege (2 Jahre): Insg. 2 x Mahd des Unterwuchses, d.h. eine Mahd pro Jahr. Nachpflanzung nicht

angegangener Pflanzen bei einem Gesamtausfall von mehr als 5 %.

Pflegeschnitte (Auf-den-Stock-setzen) nach Bedarf, nur abschnittsweise und zeitversetzt, Überhälter (Bäume II. Ordnung) sind stehen zu lassen.

- **Krautsaum**

Um eine übermäßige Verkrautung oder Verbuschung zu vermeiden, ist der Krautsaum im 3-jährigen Turnus zu mähen. Zur Entwicklung der Artenvielfalt und Erhalt von Rückzugsräumen, erfolgt die Mahd abschnittsweise.

Es dürfen keine Gülle oder sonstige Düngemittel, Pestizide, Fungizide oder Herbizide ausgebracht werden.

Weiter dürfen keine jagdlichen Einrichtungen auf dem Grundstück aufgestellt oder landwirtschaftliche Lagerstellen eingerichtet werden.

M2.1 Erstaufforstung (Bürgerwald)

Die Fläche wird komplett entsiegelt (Fabrikgelände) und sämtliche Stellplätze sowie die Zaunanlage werden rückgebaut. Das in der Vergangenheit eingebrachte Fremd-Material wird komplett entfernt.

Den Standortfaktoren entsprechend ist auf einer Fläche von 1000 m² ein aus Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche und Eberesche bestehender Bürgerwald anzulegen, der sich in die Waldbestände im Süden eingliedert. Die genaue Artzusammensetzung und Pflege des Waldes ist im Zuge der Genehmigung der Erstaufforstung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

Im Rahmen zahlreicher Bodenuntersuchungen wurde eine Schadstoffbelastung des Bodens vor allem im Bereich der ehemaligen Lackiererei festgestellt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan). Ein Teil der Belastungen konnte bereits durch Bodenaustausch verringert werden. Hinsichtlich der geplanten Maßnahmen auf der zukünftigen öffentlichen Grünfläche ist zu beachten, dass Austausch- und Überdeckungs-mächtigkeiten über den belasteten Bodenbereichen von min 0,35 m einzuhalten sind. Es ist in jedem Fall durch die Mächtigkeit der Überdeckung oder zusätzliche Einschränkungen sicherzustellen, dass bei üblichen Erdarbeiten kein belastetes Bodenmaterial an der Bodenoberfläche verbleibt.

M2.2 Erstaufforstung Feuchtwald

Die Fläche wird komplett entsiegelt (Fabrikgelände) und sämtliche Stellplätze sowie die Zaunanlage werden rückgebaut. Das in der Vergangenheit eingebrachte Fremd-Material wird komplett entfernt.

Den Standortfaktoren entsprechend ist auf einer Fläche von ca. 1600 m² ein aus Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche und Eberesche bestehender Feuchtwald anzulegen, der sich in die Waldbestände im Osten und Süden eingliedert. Die genaue Artzusammensetzung und Pflege des Waldes ist im Zuge der Genehmigung der Erstaufforstung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen abzustimmen.

Im Rahmen zahlreicher Bodenuntersuchungen wurde eine Schadstoffbelastung des Bodens vor allem im Bereich der ehemaligen Lackiererei festgestellt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan). Ein Teil der Belastungen konnte bereits durch Bodenaustausch verringert werden. Hinsichtlich der geplanten Maßnahmen auf der zukünftigen Grünfläche ist zu beachten, dass Austausch- und Überdeckungsmächtigkeiten über den belasteten Bodenbereichen von min 0,35 m einzuhalten sind. Es ist in jedem Fall durch die Mächtigkeit der Überdeckung oder zusätzliche Einschränkungen sicherzustellen, dass bei üblichen Erdarbeiten kein belastetes Bodenmaterial an der Bodenoberfläche verbleibt.

4 Eingriffsregelung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes „Sassenberg-Ost“ – 2. Erweiterung 1. Änderung werden größtenteils versiegelte Flächen einer ehemaligen Apparatefabrik einer neuen Nutzung hinzugefügt. Dabei wird die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,4 zzgl. Überschreitung reduziert. Gleichzeitig ist der südliche Bereich des Plangebietes als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bürgerwald“ bzw. als „Private Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Darstellung „Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen werden im vorliegenden Grünordnungsplan konkretisiert.

Die im Rahmen des vorliegenden Grünordnungsplanes getroffenen Festsetzungen werden im Folgenden bilanziert.

4.1 Eingriffsbilanzierung/ Aufwertungspotential der Ausgleichsfläche

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf² verwendet.

Tab.1: Ausgangszustand gem. rechtskräftigem Bebauungsplan						
Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
1.1	Gewerbegebiet (überbaubare Fläche)	3.714	0,0	1,0	0,0	0
1.3	Grün im Gewerbegebiet (nicht überbaubare Fläche)	929	0,2	1,0	0,2	186
Summe Bestand G1		4.643				186

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans						
Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor*	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
6.4	Naturnaher Waldrand (M 1)	2.008	1,2	2,0	2,4	4.819
4.5	Flächenhafte Anpflanzung (Bürgerwald) (M2.1)	1.000	0,8	2,0	1,6	1.600
6.3	Aufforstung Auwald (M 2.2)	1.635	1,1	2,0	2,2	3.597
Summe Planung G2		4.643				10.016

* Punkt 10.2 im Warendorfer Modell: Entsiegelung mit vollständigem Materialabtrag ab 1.000 qm bedeutet Verdoppelung bei Zielbiotopwerten.

Tab.3: Gesamtbilanz						
Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)			10.016,20	-185,72	=	9.830,48
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von rund				9.830,00	Biotopwertpunkten.	

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Ausgangszustandes der Maßnahmenfläche (Gewerbegebiet mit GRZ 0,8) können mit der Gestaltung einer Aufforstung (Auwald) 2,2 Biotopwertpunkte, einer Aufforstung (Anpflanzung Bürgerwald) 1,6 Biotopwertpunkte und Anlage eines Waldrandes bis zu 2,4 Biotopwertpunkte pro Quadratmeter erzielt werden. Dementsprechend berechnet sich das Aufwertungspotenzial wie nachfolgend dargestellt. Mit einer vollständigen Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes können insgesamt 9.830 Biotopwertpunkte erzielt werden.

5 Zusammenfassung

Im Rahmen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg-Ost – 2. Erweiterung“ werden derzeit durch das Betriebsgebäude einer ehemaligen Apparatefabrik bebaute Flächen im südlichen

² Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (2021): Eingriffsregelung BNatSchG / BauGB. Warendorfer Modell. Neue Fassung 2021.

Teil entsiegelt. Die nun zur Verfügung stehenden Flächen sollen durch Umsetzung des vorliegenden Grünordnungsplanes ökologisch aufgewertet werden. Die hierbei generierten Biotopwertpunkte werden im Ökokonto der Stadt Sassenberg verbucht.

Die vorliegende Fläche umfasst eine Gesamtgröße von ca. 4.600 m² und soll durch die Anlage eines für den Standort charakteristischen Waldes und Waldrandes, sowie der Anlage eines Bürgerwaldes als Ausgleichsfläche entwickelt werden. Der vorliegende Grünordnungsplan beschreibt und bewertet die für eine Kompensation des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen. Insgesamt können mit Umsetzung des Grünordnungsplanes 9.830 Biotopwertpunkte generiert werden.

Coesfeld, im November 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld