

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“

(Stand: 20. Januar 2014)

1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotelbetriebes mit ca. 80 Zimmern durch Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes „Hotel“ und die Festsetzung des vorhandenen Theaterparkplatzes bzw. teilgenehmigten Badparkplatzes als öffentlicher Parkplatz geschaffen werden. Damit im Rahmen dieser Planung die Belange des Naturschutzes im Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt werden, wird zum Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

2. Aufgaben und Ziele

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Diese werden in § 1 BNatSchG (1) wie folgt beschrieben:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Wesentliche Aufgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan ist es dabei, abwägungsrelevante Belange aus dem Bereich Natur und Landschaft mit dem Ziel der Freiflächensicherung und Minimierung von Belastungen des Naturhaushaltes herauszuarbeiten. Im Rahmen der Eingriffsregelung ist zu prüfen,

- ob die Bebauungsplanung die in § 15 (1) BNatSchG geforderte Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes berücksichtigt,
- welche Ausgleichsmaßnahmen für verbleibende Beeinträchtigungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind,
- ob der beabsichtigte Eingriff gemäß § 15 (5) BNatSchG zulässig ist,
- ob der Eingriff erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zur Folge hat, die nicht ausgeglichen werden können, so dass die Verursacherin oder der Verursacher Ersatz zu leisten hat.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist abschließend unter Berücksichtigung der §§ 1 Abs. 5 und 1 a BauGB sowie des § 18 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

3. Grundlagen / Bewertung des vorhandenen Zustands

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 liegt südlich der Nienburger Altstadt und erstreckt sich vom Parkplatz an der Mühlenstraße über den Straßenzug Mühltorsweg mit dem Umfeld des ehemaligen Militärhospitals bzw. Altersheimes und dem Theaterparkplatz bis zum Hallenbadgelände an der Mindener Landstraße.

Naturräumlich betrachtet befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen den **Landschaftseinheiten „Weser-Aller-Terrasse“ und „Meerbach-Niederung** (Koesling 1997).

Elemente der natürlichen Vegetation sind im Bearbeitungsgebiet nicht mehr vorhanden, da die intensive Standortnutzung durch den Menschen zu einer Verdrängung der natürlichen Vegetationsformen geführt hat.

Das Erscheinungsbild im mittleren Teil des Plangebietes wird insbesondere durch das 1826 errichtete und derzeit leer stehende Gebäude des ehemaligen Altersheimes bzw. früheren Militärhospitals und

die dazugehörige Gartenanlage geprägt (s. Abb. 1 bis 4). Der übrige Bereich ist aufgrund der vorhandenen Straßenverkehrs- und Gehflächen sowie Stellplatzanlagen zum größten Teil versiegelt.



Abb. 1: Ehemaliges Altersheim mit markanten Gehölzstrukturen



Abb. 2: Rosskastanien und Linde an der westlichen Flanke des ehemaligen Altersheimes



Abb. 3: Straßenseitiger Teil des historischen Gebäudes mit Vorgarten



Abb. 4: Blick aus Richtung Innenstadt auf den Geltungsbereich

Das ehemalige Altersheim und die angrenzende Garagenanlage sind von gärtnerisch gestalteten Außengrünanlagen mit einem sehr wertvollen Gehölzbestand umgeben. So stehen hohe ältere Bäume in den Randzonen des von Eiben- und Buchsbaumhecken umsäumten Vorgartens. Markante Formgehölze (Eiben s. Abb. 3) prägen die Eingangssituation. Zu den botanischen Besonderheiten zählen u. a. ein Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*, direkt am Mühlentorsweg), ein Walnussgewächs - vermutlich Flügelnuss (*Pterocarya fraxinifolia*) - sowie eine Türkische Hasel (*Corylus colurna*). Goldregen und Blumen-Hartriegel zieren die straßenseitige Fassade des historischen Gebäudes an den Hauseingängen. Zu den signifikanten Gehölzstrukturen im Bereich der westlich und südlich des ehemaligen Altersheimes angrenzenden Grünanlagen gehören u. a. Birne, Hainbuche, Linde und Rosskastanie. Nördlich des Gebäudes befinden sich auf dem gepflasterten Vorplatz zum Theater ein älterer Apfelbaum, der insbesondere zur Apfelblüte einen großen Zierwert darstellt, eine große Rosskastanie (Stammdurchmesser ca. 90 cm, s. Abb. 4) sowie als botanische Besonderheit eine junge japanische Kaiser-Eiche (*Quercus dentata* 'Carl Ferris'), die sich durch relativ große Blätter auszeichnet. Zu weiteren herausragenden Gehölzstrukturen gehören eine Weide, eine Robinie und als Rarität zwei große Urweltmammutbäume (*Metasequoia glyptostroboides*) nordwestlich des Jugend- und Freizeitheimes. Weiter südlich prägen schmale Beetanlagen mit überwiegend kleineren Bäumen und Sträuchern an den jeweiligen Enden der Stellplatzreihen den fast vollkommen versiegelten Theaterparkplatz. Herausragende Gehölzstrukturen südlich der derzeitigen Baustelle des

Ganzjahresbades sind im Bereich des ehemaligen Badparkplatzes ein Ahorn und eine Platane innerhalb eines Beetstreifens im Nahbereich der Mindener Landstraße.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein kleinerer Parkplatz, der von 2 Beetanlagen eingefasst wird. Auf dem kleineren Beet entlang der Mühlenstraße stehen als botanische Besonderheit zwei kleinere Blumen-Eschen (*Fraxinus ornus*), das hintere Beet ist u. a. gekennzeichnet durch eine Hainbuche und zwei markante Linden, die dem alten Baumbestand des benachbarten Weserwalls zuzuordnen sind.

In der Karte „Biotoptypen und Strukturmerkmale“ (s. Anhang) sind die Standorte der Gehölze dargestellt.

Es bleibt festzuhalten, dass das historische Gebäude mit dem Garten und dem Baumbestand aus grüngestalterischer Sicht ein Kleinod im Nienburger Stadtgebiet darstellt und daher von sehr großer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist. Korrespondierend mit dem Grünzug am Steinhuder Meerbach jenseits des Mühlentorsweges trägt das Ensemble wesentlich zur unverwechselbaren Toreingangssituation im Bereich der Nienburger Innenstadt bei. Aufgrund des hohen Anteils nicht heimischer Arten in der verinselt liegenden und intensiv gepflegten Gartenanlage ist der ökologische Stellenwert des Gehölzbestands zwar nicht sehr hoch, dennoch fungieren die Grünstrukturen als Trittsteinbiotop zwischen dem Grünzug Meerbach und der Weser.

4 Eingriffsbeurteilung

Im Bebauungsplan Nr. 171 werden die folgenden wesentlichen Aussagen getroffen:

Allgemeines Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotelbetriebes durch Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes Hotel und die Festsetzung des vorhandenen Theaterparkplatzes bzw. teilgenehmigten Badparkplatzes als öffentlicher Parkplatz. Aus der unten stehenden Tabelle ergeben sich die Anteile der festgesetzten Flächen an der Gesamtfläche

Tab.: Flächenbilanz (aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“)		
Gebietsfestsetzung	Festgesetzte Fläche	Anteil am Geltungsbereich
Sondergebiet „SO Hotel“ (1 – 3) gem. § 11 BauNVO	2.168 m ²	17,02 %
<i>davon Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</i>	<i>(110 m²)</i>	
Sondergebiet „Hotel – Schwimmbad“	249 m ²	1,95 %
<i>davon Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</i>	<i>(249 m²)</i>	
Straßenverkehrsfläche (öffentlich) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.854 m ²	14,55 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz	7.823 m ²	61,41 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz und Buswendeschleife	644 m ²	5,06 %
Summe	12.738 m²	~ 100,00 %

Die Grundflächenzahl für die festgesetzten Sondergebiete beträgt einheitlich 0,8. Aufgrund des beengten städtebaulichen Umfelds wird festgesetzt, dass mit Außennutzungen (z. B. Außengastronomie) die Grundflächenzahl von 0,8 bis zu 1,0 überschritten werden darf.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf fünf festgesetzt. Es sind damit bei den Bauhöhen Maximalwerte von bis zu 19,8 m (über Geländeoberkante) ohne technische Anlagen wie Kamine, Antennen etc. zu erwarten. Insgesamt betrachtet ergeben sich nicht nur durch den Grad der Flächenausnutzung, sondern auch durch die möglichen Bauhöhen de facto erhebliche Beeinträchtigungsriskiken für das Orts- und Landschaftsbild im Ortseingangsbereich.

Bei der Eingriffsbilanzierung ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet zum größten Teil durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 82 „Meerbachmündung“, 1. Änderung, überlagert wird. Dieser Bebauungsplan sollte die Grundlage für die Neuordnungsmaßnahmen im Rahmen der

Sanierung „Altstadt“ bilden. Er setzt mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen „Fläche für den Gemeinbedarf“ Zweckbestimmung „Theater und Saalbau“ fest. Da auf die Erhaltung des ehemaligen Altersheimes bzw. früheren Militärhospitals Wert gelegt wurde, erhielt dieses Gebäude innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt“ eine Erhaltungsfestsetzung. Es wurden weiterhin markante und stadtbildprägende Bäume als zu erhalten festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 1. Änderung heißt es (Auszug): *„Die markanten und stadtbildprägenden Bäume im Bereich der Meerbachmündung bzw. der Gartenterrasse des ehemaligen Weserschloßchens und des ehemaligen Altersheimes sollen in ihrem Bestand durch ein Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b des Bundesbaugesetzes gesichert werden. Das entlang des Mühlentorsweges festgesetzte Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient dem Schutz des Stadtbildes, indem es die Stellplätze städtebaulich einbindet und die unterschiedlichen Stadträume gliedert. Die Bepflanzung soll möglichst unter Berücksichtigung vorhandener Gehölze in Verbindung mit der Anlage und Gestaltung des Stellplatzes vorgenommen werden. Gleichzeitig dient dieser Pflanzstreifen dem optischen Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung im Bereich des Mühlentorweges.“*

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches, wo das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 160 „Ganzjahresbad“ überlagert wird, setzt der rechtsverbindliche Plan genauso wie die neue Planung eine Fläche für Stellplätze fest.

Auch im nördlichen Abschnitt ist der kleine Parkplatz im Bebauungsplan Nr. 82, 1. Änderung als solcher festgesetzt. Die neue Planung setzt die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz, Buswendeschleife – fest.

Aufgrund der Überschneidungen mit den genannten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist daher im Rahmen der Eingriffsbeurteilung für das Plangebiet nicht vom real existierenden ökologischen Wert der betroffenen Flächen, sondern vom Wert der in den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten Flächen auszugehen.

In Anlehnung an ein vom Umweltamt des Landkreises Osnabrück entwickeltes quantifizierendes Bewertungsmodell (LANDKREIS OSNABRÜCK 1997) wird eine Bilanzierung der Eingriffstatbestände vorgenommen, d. h., der IST-Wert der für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird dem Wert nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr.171 gegenübergestellt.

Diese Verfahren soll zur besseren Nachvollziehbarkeit des erforderlichen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen beitragen.

Wertung vor dem Eingriff (Eingriffsflächengröße insgesamt: 1,27 ha)

Eingriffsflächengröße (ha) x Wertfaktor = Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE)

	Größe (ha)	Wertfaktor	Wertpunkte
Ehem. Altersheim mit Nebenanlagen (versiegelt)	0,06	0,0	0,00
Außengrünanlagen mit Baumbeständen	0,07	1,9	0,13
Stellplätze, Straßenflächen gem. rechtsverbindl. B-Pläne	1,14	0,1	0,11
Gesamt ca.	1,27		0,25

Die Grundflächenzahl für die Sondergebiete wurde auf 0,8 festgelegt, um einen hohen Ausnutzungsgrad zu erreichen, gleichzeitig aber auch den Erhalt bzw. die Neuanlage von Grünstrukturen im Bereich der zurzeit gärtnerischen Anlage am ehemaligen Altersheim zu ermöglichen. Es werden mehrere Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Dazu gehören u.a. drei ortsbildprägende Bäume in der Randzone des Gartens zum Mühlentorsweg (1 Tulpenbaum, 2 Urwelt-Mammutbäume, s. Karte „Biotoptypen und Strukturmerkmale“ im Anhang). Damit soll zwar tendenziell dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen werden. Tatsächlich wird durch den geplanten Hotelneubau das Ensemble aus historischem Altersheim und seinen gärtnerisch genutzten Außenanlagen aus dem Erscheinungsbild der Nienburger Innenstadt verschwinden. Der Erhalt weniger ortsbildprägender Bäume sowie Baumneuanpflanzungen werden den Verlust – auch in städtebaulicher Hinsicht – in keiner Weise aufwiegen können. Der neue mehrstöckige Baukörper des Hotels wird das Straßenbild dominieren und zu visuellen Beeinträchtigungen des historisch begründeten Grünzugs am Steinhuder Meerbach führen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches werden auf dem dreieckigen Parkplatz die beiden alten Linden (wie bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 82) sowie zwei junge Blumen-Eschen als zu erhalten festgesetzt.

Danach ergibt sich folgende Wertung:

	Größe (ha)	Wertfaktor	Wertpunkte
<i>Sondergebiete "SO Hotel" u. "SO Hotel-Schwimmbad"(ges. 2.417 m²)</i>			
versiegelt	0,19	0,0	0,00
Außengrünanlagen	0,05	0,7	0,03
Verkehrsflächen öffentl. u. besond. Zweckbestimmung	1,03	0,1	0,10
Gesamt ca.	1,27		0,14

Dem Eingriffswert von 0,25 Werteinheiten (WE) kann somit ein Kompensationswert von 0,14 WE gegenübergestellt werden. Somit ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 0,11 WE. Dies entspricht 1.100 (m²) Wertpunkten. Die Wertpunkte sind mit dem Guthaben des beim Landkreis Nienburg/Weser geführten Ökokontos der Stadt Nienburg zu verrechnen. Die Kosten für die Kompensation werden mit 40.000,00 € (ha) bzw. 4,00 € (m²) pro Wertpunkt festgesetzt. Die Gesamtkosten betragen demnach 4.400,00 € (in Worten: viertausendvierhundert Euro) und sind vom Investor an die Stadt zu zahlen.

5 Empfohlene grünordnerische Festsetzung für den Bebauungsplan

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

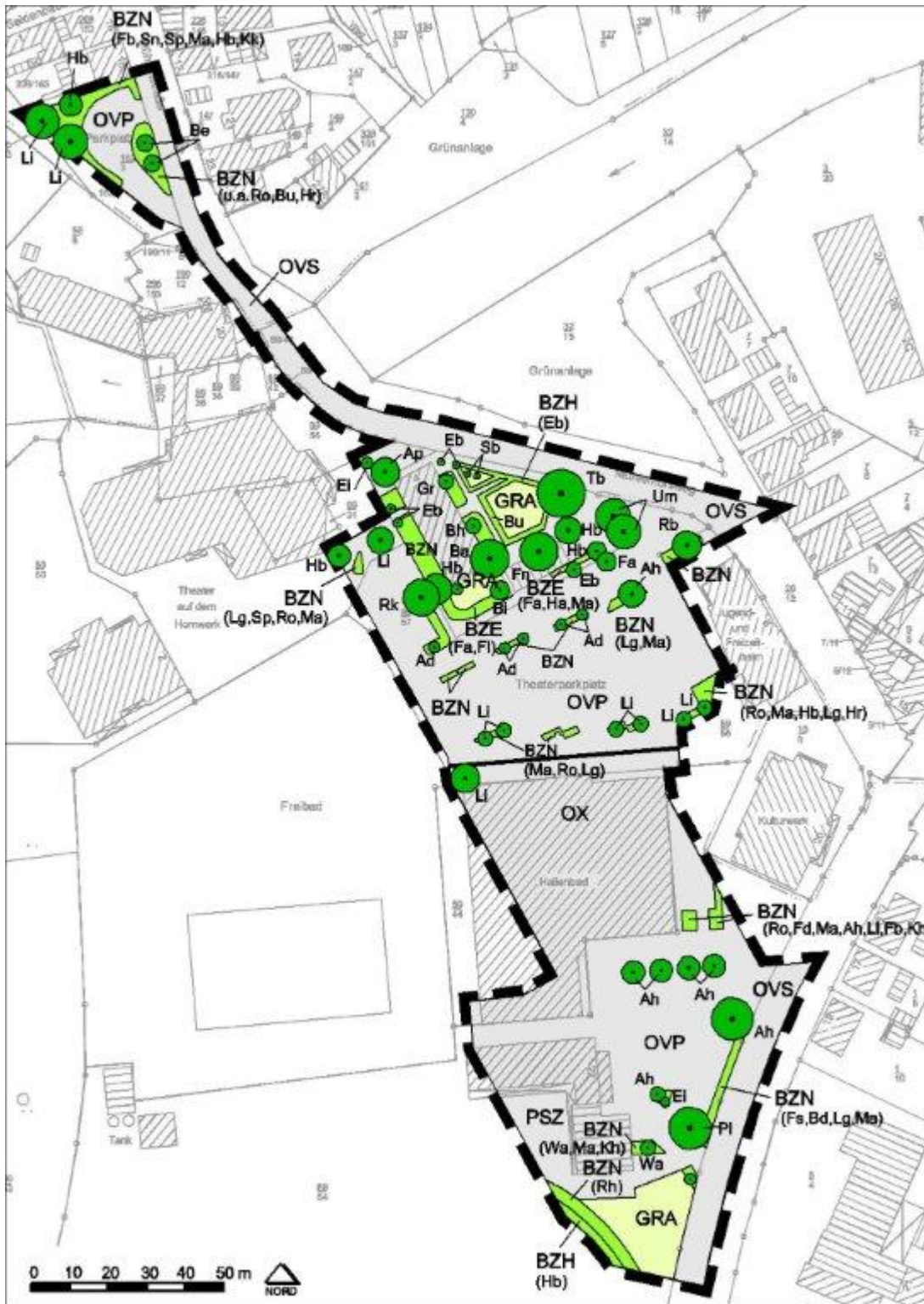
Alle dem Baubetrieb ausgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen gleicher Wertigkeit als Hochstamm (Stammdurchmesser 18/20 cm) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen dürfen vom in der Planzeichnung festgesetzten Standort der Ursprungsbepflanzung geringfügig abweichen.

Literaturquellen:

DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG	DIN 18920 – „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Berlin, Ausgabe 2002-08
KOESLING, H. G.:	Landschaftsplan Stadt Nienburg, Hilgermissen 1997
LANDKREIS OSNABRÜCK:	Osnabrücker Modell Quantifizierendes Bewertungsverfahren, Osnabrück 1997
NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG:	Geologische Karte von Niedersachsen 1: 25.000, Erläuterungen zu Blatt Nr. 3321 Nienburg, Hannover 1991
TÜV HANNOVER:	Großräumige Immissionsmessungen gas- und staubförmiger Schadstoffe im Raum Nienburg 1986, Hannover 1987

Anhang zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag

Karte: Biotypen und Strukturmerkmale



Biotoptypen

OX	Baustelle
OVP	Versiegelter Parkplatz
OVS	Straße
PSZ	Sport-, Spiel- und Freizeitanlage
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
BZH	Schnitthecke
GRA	Artenarmer Scherrasen



Einzelbaum



Beetanlage / Zierhecke



Rasen

Gehölzliste

Ad	Apfeldorn	Hb	Hainbuche
Ah	Ahorn	Hr	Hartriegel
Ap	Apfel	Kh	Kriech-Heckenkirsche
Ba	Baumhasel	Kk	Kornelkirsche
Bd	Buddleia	Lg	Liguster
Be	Blumen-Esche	Li	Linde
Bh	Blumenhartriegel	Ma	Mahonie
Bu	Buchsbaum	Pl	Platane
Bi	Birne	Rk	Roßkastanie
Eb	Eibe	Rb	Robinie
Ei	Eiche	Rh	Rhododendron
Fa	Feldahorn	Ro	Rose
Fb	Felsenbirne	Sb	Schneeball
Fd	Feuerdorn	Sn	Schneebeere
Fl	Flieder	Sp	Stechpalme
Fn	Flügelnuss	Tb	Tulpenbaum
Fs	Fingerstrauch	Um	Urwelt-Mammutbaum
Gr	Goldregen	Wa	Wacholder
Ha	Haselnuss	We	Weide