

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 459-02 Mittlere Siebeneicker Strasse - 1. Änderung

in Velbert-Neviges



Auftraggeber:

Altfeld-Gnotke
Vermögensverwaltungs GmbH
Siegessstraße 108 A
42 287 Wuppertal

Auftragnehmer:



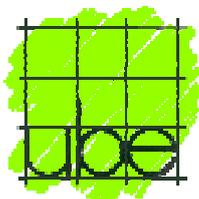
umweltbüro essen
Bolle und Partner GbR

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 459-02 - 1. Änderung
der Stadt Velbert

umweltbüro essen

Bearbeitung:
Andreas Bolle
Silke Haarnagell

Essen, 19.02.2007



umweltbüro essen

Rellinghauser Straße 334f • 45 136 Essen
fon 0201/860 61- 0 • fax 0201/860 61 - 29
e-mail: info@umweltbuero-essen.de
www.umweltbuero-essen.de

Gliederung

1	Einleitung/Aufgabenstellung	4
2	Grundlagen	5
2.1	Lage im Raum	5
2.2	Bestand	5
3	Planvorhaben und Konfliktanalyse	8
3.1	Bebauungskonzept	8
3.2	Eingriffscharakteristik	8
4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	10
Abbildungen		
	Abbildung 1: Lageplan.....	4
	Abbildung 2: Luftbild.....	5
	Abbildung 3: Gegenüberstellung altes und neues Planungsrecht.....	11
Tabellen		
	Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung.....	10

1 Einleitung/Aufgabenstellung

Die Firma Altfeld-Gnotke-Vermögensverwaltungs-GmbH beabsichtigt die Ansiedlung von zwei Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben an der Straße „Am Rosenhügel“ in Velbert-Neviges.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 459-02, der hier überwiegend Gewerbefläche festsetzt und Einzelhandelsansiedlungen zwar nicht ausschließt, aber hinsichtlich der zulässigen Größe begrenzt. Um das aktuelle Vorhaben umsetzen zu können, ist es daher erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

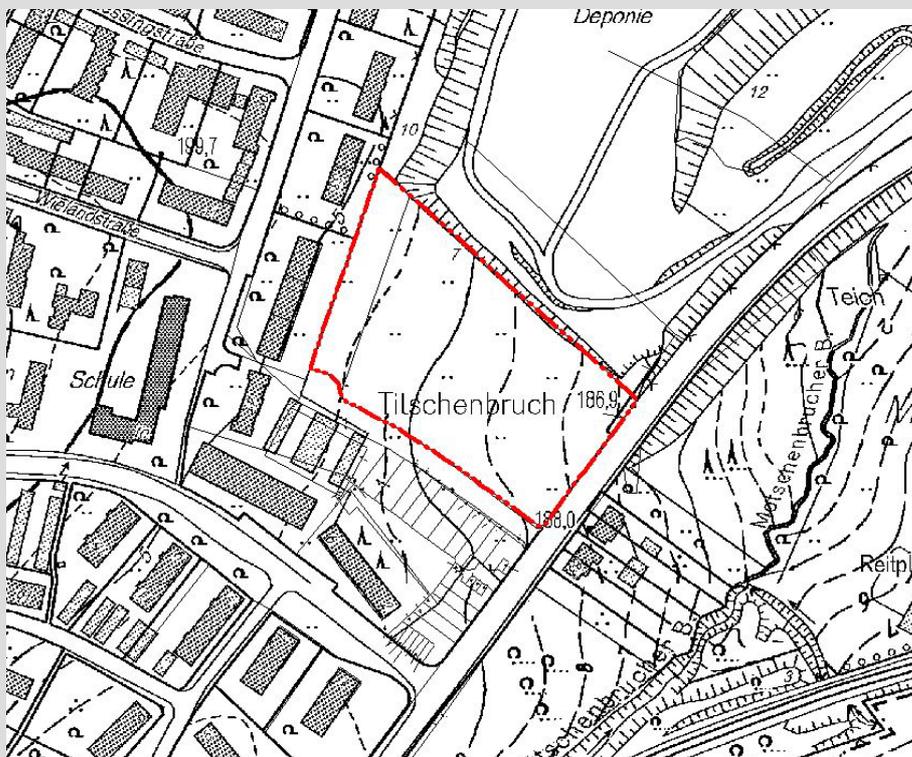


Abbildung 1: Lageplan Änderungsbereich

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Entwicklungsbereiches, der die Flächen der ehemaligen Ziegelei und Tongrube Buschmann umfasst. Zu diesem Areal wurde 2002 ein Grünordnerischer Rahmenplan erarbeitet (umweltbüro essen, 2002), der auch Aussagen zur Kompensation der im gesamten Plangebiet zu erwartenden Eingriffe machte.

Dieser Rahmenplan kam zu dem mit den zuständigen Behörden abgestimmten Ergebnis, dass alle Eingriffe durch Offenlegung und naturnahe Gestaltung des damals verrohrten Motschenbrucher Baches ausgeglichen werden. Diese Aussage des Rahmenplanes war Grundlage der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in mehreren Bebauungsplänen, darunter auch der Plan Nr. 459-02. Die Offenlegung ist bislang nur auf Teilabschnitten erfolgt und wird nach Abschluss der Verfüllung der ehemaligen Tongrube abgeschlossen werden.

2 Grundlagen

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Neviges in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtgebiet Wuppertal.

Nach Westen und Süden schließen sich überwiegend Wohnbauflächen an. Nach Norden und Osten erstrecken sich ausgedehnte Gewerbeflächen.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 1,3 ha groß und ackerbaulich genutzt.

2.2 Bestand

Die Flächen im Plangebiet sind mit Ausnahme der Straßenrandflächen (HC0; ca. 150 m²) und Ackerrand (HW; ca. 650 m²) ackerbaulich genutzt. **Flora/
Fauna**



Abbildung 2: Luftbild

Westlich des Plangebietes sind auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes einige Wohnhäuser neu entstanden.

Den Biotopbestand, wie er auch der Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 459-02 zugrunde lag, stellen die Abbildung 3 sowie die Karte dar.

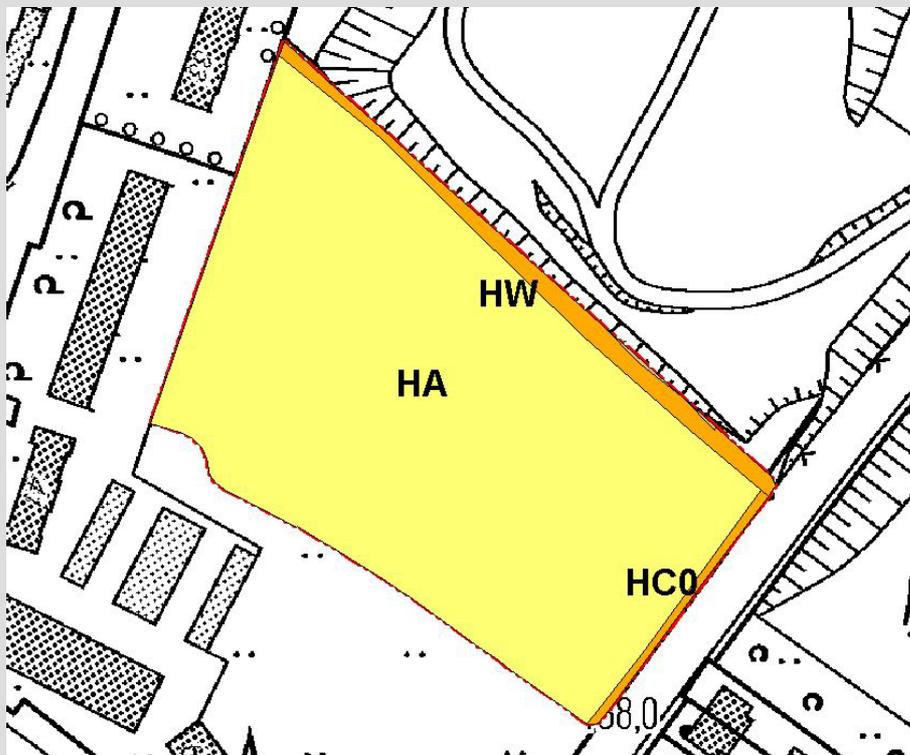


Abbildung 3: Biotopstruktur

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Niederbergisch-Märkischen Hügellandes und innerhalb dieser zum Hardenberger Hügelland, ist also dem nordwestlichen Teil des Rheinischen Schiefergebirges zugehörig. Charakteristisch für diesen Naturraum sind die kuppigen Geländeformen und die oftmals durch steile Hänge begrenzten Täler. Der Untergrund wird von Schiefen mit eingelagerten Quarziten und Grauwacken gebildet (Pfaffen et al., 1963).

Die Fläche weist ein leichtes Gefälle nach Nordosten auf. Die höchsten Lagen werden mit 197 m üNN am südwestlichen Rand des Plangebietes, die tiefsten mit 194 m üNN am nordöstlichen Rand verzeichnet.

Beim Boden ist im Plangebiet im Unterschied zu den nördlich angrenzenden Flächen davon auszugehen, dass es sich um einen vergleichsweise naturnahen Bodenaufbau handelt und keine massiven Veränderungen zu verzeichnen sind. Ausweislich der Bodenkarte dürfte es sich im westlichen Plangebiet um Braunerden und im östlichen um Pseudogley-Braunerden mit geringen bis mittleren Ertragsleistungen handeln. Besonders schutzwürdige Böden gemäß bodenschutzrechtlicher Regelungen liegen nicht vor.

Über Schadstoffbelastungen im Boden liegen keine Kenntnisse vor.

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Zum Grundwasserstand liegen keine Informationen vor.

Naturraum/ Topographie

Boden

Wasser

Die gesamten wasserhaushaltlichen Bedingungen im Plangebiet sind durch die angrenzenden Abgrabungen massiv verändert, so dass schutzwürdige Belange hinsichtlich des aktuellen Zustandes nicht zu erkennen sind. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Über Schadstoffbelastungen im Grundwasser liegen keine Kenntnisse vor.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet derzeit ein infolge der Abgrabungen deutlich modifiziertes Freilandklima vorliegt, das nach Westen in ein für Wohnzwecke günstiges Stadtrandklima übergeht.

Lediglich im benachbarten Gewerbegebiet ist eine stärkere Veränderung in Richtung eines Stadtklimas, ggfs. mit besonderen gewerblich bedingten Ausprägungen erkennbar.

Ein *besonderer* Bedarf an klimatischem Ausgleich ist weder im Plangebiet noch im Umfeld erkennbar, da die ausgebildete Wärmeinsel in den Gewerbeflächen nur eine geringe Ausdehnung aufweist und von einer insgesamt guten Durchlüftung ausgegangen werden kann.

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt.

Das Orts- und Landschaftsbild im gesamten Untersuchungsraum ist von einer Ortsrandlage mit meist geringer gestalterischer Qualität gekennzeichnet. Das Plangebiet weist nur nach Norden über die offen gelassene Tongrube hinweg visuelle Bezüge in das Umfeld auf.

Die geringe gestalterische Qualität des *Ortsbildes* ist im Wesentlichen auf folgende Aspekte zurückzuführen:

- die Tongrube ist von der Straße "Am Rosenhügel" weitgehend einsehbar - eine gestalterisch wirksame Eingrünung fehlt in weiten Teilen;
- die Wohnbebauung am südlichen Rand des Plangebietes weist gegenüber der angrenzenden Ackerfläche und der Tongrube keine oder unzureichende Grünbestände auf, so dass die Nutzungen unmittelbar aneinander angrenzen;
- die Straße "Am Rosenhügel" gewinnt durch ihre Breite und den auf der westlichen Seite durchgehenden Parkstreifen für LKW eine bestimmende Wirkung für das Ortsbild, die durch die unterschiedlichen Gebäudestellungen der Gewerbebetriebe (fehlende Raumkante) noch verstärkt wird.

Bei der Beurteilung des Ortsbildes ist zu berücksichtigen, dass sich durch die Realisierung der geplanten Gewerbeflächen in absehbarer Zeit eine vollständige Veränderung ergeben wird, die durch geltendes Planungsrecht bereits weitgehend abgesichert ist.

Auch hinsichtlich der Erholungsnutzung ist das Plangebiet derzeit von geringer Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wohnbevölkerung für die Erholung überwiegend nach Westen (Bereich Lüpkesberg) orientiert, da in diesem Bereich ausgebaute Anlagen existieren. Die östlich des Plangebietes gelegenen Freiflächen sind neben der Beeinträchtigung durch die gewerblichen Nutzungen auch durch die als Barriere wirkende Bahnstrecke Essen-Wuppertal für die Erholung nur gering geeignet bzw. erschlossen. Ein Übergang über die Bahn abseits stark befahrener Straßen

Klima-Lufthygiene

Ort-/
Landschaftsbild

findet sich erst deutlich südlich des Plangebietes am "Schanzenweg", in dessen Verlauf auch der einzige ausgewiesene Wanderweg liegt. Die nördlich des Industriegebietes Siebeneick gelegenen Freiflächen Kuhlendahl, Wallmichrath und Windrath sind in Verlängerung der Teimbergstraße und der Bahnstraße erreichbar.

3 Planvorhaben und Konfliktanalyse

3.1 Bebauungskonzept

Der *Entwurf des Rechtsplanes* sieht vor, weite Teile des Plangebietes als Sonderbaufläche für Einzelhandel festzusetzen. Es sollen auf dieser Fläche zwei Gebäude mit nach außen vorgelagerten Laderampen sowie einer Stellplatzanlage mit ca. 180 Stellplätzen entstehen. Die Zufahrt erfolgt von einer neuen Straße nördlich des Plangebietes. Da derzeit nicht absehbar ist, wann diese öffentliche Straße gebaut wird, ist vorgesehen, die Verkehrsanbindung provisorisch direkt an die Straße „Am Rosenhügel“ vorzunehmen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksteile des Sondergebietes zwischen der genannten Stellplatzanlage und den Geschäftsgebäuden ist eine Pflanzfestsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 vorgesehen.

Im westlichen Plangebiet soll eine weitere Stellplatzanlage als Gemeinschaftsanlage für die südliche angrenzende Wohnbebauung entstehen, die von der Straße Tegelfeld angefahren wird. Diese Stellplatzanlage wird zur Wohnbebauung Steinstraße durch eine kleine Fläche mit Pflanzgeboten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB begrenzt.

Weitere Details sind dem Entwurf zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3.2 Eingriffscharakteristik

Boden: Durch die Neuerrichtung von Gebäuden erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes. In der direkten Umgebung der Gebäudeflächen ist darüber hinaus mit einer weiteren Verdichtung und Befestigung zu rechnen. Daraus resultiert ein Verlust versickerungsfähiger Fläche und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt sowie ein weiterer Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum zu fungieren. Betroffen sind Böden mit weiter Verbreitung und ohne Charakteristika, die einen besonderen Schutzbedarf nach sich ziehen.

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht sind keine relevanten Änderungen zu verzeichnen.

Wasser: Durch die zukünftige Bebauung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Wegen des geringen Anteils, den das Plangebiet am Einzugsgebiet geschlossener Grundwasserleiter hat,

sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes jedoch als gering zu bezeichnen.

Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot (die wirtschaftliche Nutzbarkeit) noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht.

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht sind keine relevanten Änderungen zu verzeichnen.

Klima/Lufthygiene: Durch die Bebauung wird eine geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen, die allerdings keine Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben wird.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Durch die Zunahme der Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen ist auch eine Zunahme der Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen ist jedoch nicht erkennbar.

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht sind keine relevanten Änderungen zu verzeichnen.

Vegetation/Fauna: Durch die Baumaßnahmen werden insbesondere über 1,2 ha Ackerfläche in Anspruch genommen, die eine geringe bioökologische Wertigkeit haben.

Verloren gehen darüber hinaus Acker- bzw. Straßenraine in geringer Größe.

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht sind keine relevanten Änderungen zu verzeichnen.

Ortsbild/Erholung: Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung im Plangebiet, mehr aber durch die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung der Nachbarflächen deutlich verändern. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass sich auch die neue Bebauung in die zukünftige gewerbliche Bebauung einfügen wird, ohne gehobenen städtebaulichen Qualitätsansprüchen zu genügen.

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht sind keine relevanten Änderungen zu verzeichnen.

4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Zum Entwicklungsgebiet Rosenhügel, zu dem auch der Bebauungsplan Nr. 459-02 gehört, wurde im Rahmen eines Grünordnungsplanes auch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgelegt, der die Eingriffe nach damaligem Zustand des Geländes ermittelt und bewertet hat. Da nunmehr in Flächen eingegriffen werden soll, die 2002 mit grünordnerischen Maßnahmen belegt wurden und positiv in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingestellt worden sind, ist der durch die Planänderung zu erwartende Eingriff an diesen alten Zielwerten zu bemessen.

In der Bilanz werden somit der planungsrechtlich bislang geforderte Zustand und der nach neuem Planungsrecht vorgesehene Zustand einander gegenübergestellt (s. Tabelle 1 und Abbildung 4).

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Planungsrecht - alt		Planungsrecht - neu	
Gewerbefläche	11.295 m²	Sondergebiet	11.250 m²
darin: versiegelte Fläche (80 %)	9.036 m ²	versiegelte Flächen (Gebäude und Stell- platzanlage gem. Ent- wurf)	9.000 m ²
darin: Grünanteil (20%)	2.259 m ²	Fläche mit Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB	2.050 m ²
		Grünbereiche auf Stell- platz (Baumbeete etc.)	190 m ²
Stellplatzanlage	960 m²	Stellplatzanlage	935 m²
Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB	750 m²	Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB	830 m²
Summe	13.005 m ²		13.005 m ²

Die Gegenüberstellung der Flächen unterschiedlicher Nutzung zeigt, dass trotz veränderter Flächenzuschnitte keine zusätzlichen Eingriffe stattfinden. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 kann demgegenüber sogar eine deutliche Qualitätssteigerung erreicht werden.

Der Ausgleich ist somit weiterhin vollständig und eingriffsnah gesichert.

Damit den festgesetzten Grünflächen der ihnen zugeordnete ökologische Wert zukommt und sie die beabsichtigten Wirkungen erzielen, sollten folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:



Abbildung 4: Gegenüberstellung altes und neues Planungsrecht

Textliche Festsetzungen (Vorschlag)

F1 Anpflanzungen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Sondergebiet festgesetzte Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist zu mindestens 50 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzqualität 16-18 cm zu pflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist dauerhaft vegetationsbestanden anzulegen. Zwischen der Stellplatzanlage und der Straße Tegelfeld ist die Anlage eines Fußweges von maximal 2 m Breite mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Befestigung zulässig. Gleichfalls zulässig ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit begrünter Sohle bzw. einer Sickermulde.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

F2 Anpflanzungen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche parallel der westlichen Grenze des Plangebietes ist flächig mit einheimischen Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Gehölzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 50 m² Vegetationsfläche sind 50 Sträucher (Pflanzabstand 1 x 1 m; Pflanzqualität 2xv, H 100-150 cm) zu pflanzen. Es sind mindestens sieben verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

Gehölzliste: Hartriegel (*Cornus sanguineum*); Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Ginster (*Cytisus scoparius*), Weichsel (*Prunus mahaleb*), Holunder (*Sambucus nigra*).

F3 Begrünung von Stellplätzen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Fläche ist je angefangener sechs ebenerdiger Stellplätze ein mittel- bis großkroniger einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen 2,5 x 2,5 m nicht unterschreiten und sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

F4 Begrünung von Stellplätzen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen festgesetzten Fläche ist je angefangener sechs ebenerdiger Stellplätze ein mittel- bis großkroniger einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen 2,5 x 2,5 m nicht unterschreiten und sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

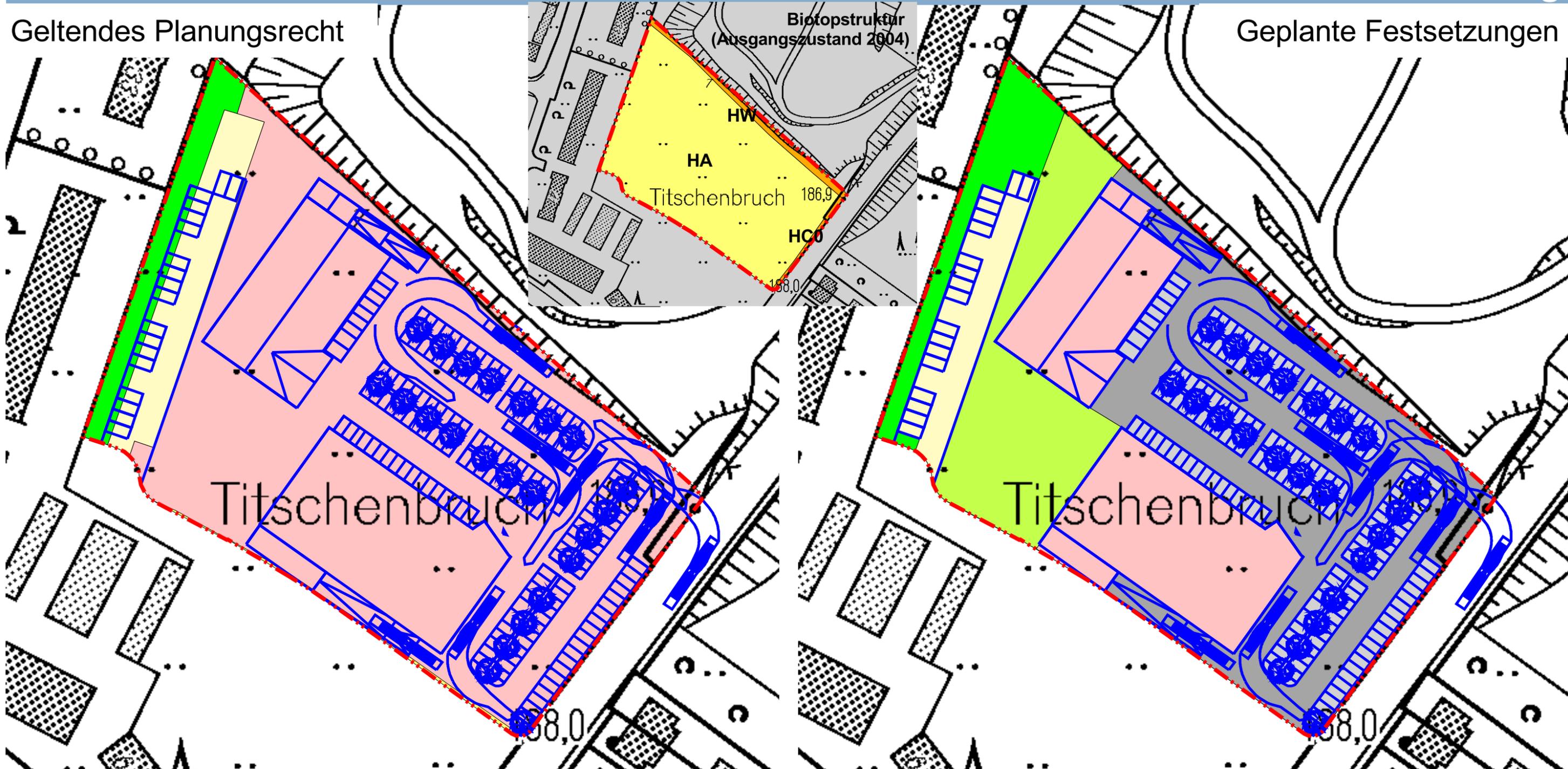
F5 Begrünung von Stellplätzen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan im Maßstab 1:200 vorzulegen.

B-Plan Nr. 459-02 Mittlere Siebenecker Straße - 1. Änderung

Geltendes Planungsrecht

Geplante Festsetzungen



Geltendes Planungsrecht

- Gewerbliche Baufläche
- Fläche mit Pflanzgebot
- Garagenhof/
Stellplatzanlage

Geplante Festsetzungen

- Gebäude
- Stellplätze
- Straßen/Fahrflächen
- Fläche mit Pflanzgebot (Grünfläche/RRB)
- Fläche mit Pflanzgebot
- Garagenhof/Stellplatzanlage

Städtebauliches Konzept 2006

- Städtebauliches Konzept (nachrichtlich)

Biotopstruktur im Ausgangszustand 2004

- Acker (HA0)
- Ackerrain (HC1)
- Straßenrand (HC3)

Maßstab 1: 1.000
Stand: 19.02.2007

Landschaftspflegerischer
Fachbeitrag

B-Plan Nr. 459-02 - 1. Änderung
Velbert-Nevig

Bestand/Planung

Auftraggeber

Altfeld-Gnotke
Vermögensverwaltung GmbH
Siegesstraße 108 A
42 287 Wuppertal

Bearbeitung



umweltbüro essen
Ralinghauser Str. 33A
45 126 Essen
Tel: 0201/860 61-0 Fax: 0201/860 61-29