

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Bebauungsplan Nr. 1 / 106.1
„Gotenstraße – Innenbereich“,
Stadt Wesseling**

Auftraggeber: Ten Brinke Projektentwicklung GmbH
Dinxperloer Straße 18-20
46399 Bocholt

Bearbeiter: Ute Lomb
Im Sonnenpütz 16
53129 BONN

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung

2. Rechtsgrundlagen

3. Das Bewertungsverfahren

4. Das Plangebiet

4.1 Allgemeines

4.2 Übergeordnete Planungen

5. Ökologische Bewertung des Ausgangszustandes

6. Ökologische Bewertung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

7. Ergebnis der beiden ökologischen Bilanzen

8. Kompensationsmaßnahmen

- innerhalb des Plangebietes
- außerhalb des Plangebietes

9. Pflanz- und Pflegevorgaben

1. Einführung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 21.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.1/106.1 „Gotenstraße - Innenbereich“ und im Parallelverfahren die 55. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Stadt Wesseling will den unbebauten Innenbereich an der Gotenstraße einer baulichen Nutzung zuführen. Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters der bereits im Jahr 2010 eine Anfrage an die Stadt Wesseling stellte und sein Interesse an der Fläche bekundete.

Die Stadt begleitet das Verfahren bzgl. der eigentumsrechtlichen und bauleitplanerischen Umsetzung des Projektes.

Zur Realisierung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters im Innenbereich Gotenstraße wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan, der das Plangebiet „Gotenstraße- Innenbereich“ als „Wohnbaufläche (W)“ darstellt, zu einer „Sonderbaufläche (SO) Einzelhandel“ geändert.

Karte 1: Luftbild mit dem Plangebiet (roter Pfeil)



Quelle: © Google

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Wesseling. Es wird im Nordwest durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bonner Straße, im Südwesten durch den Keldenicher Pfad, das Parkhaus des Dreifaltigkeitskrankenhauses und einen Discounter an der Gotenstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Freiflächen der Gemarkung Wesseling, Flur 19, Flurstücke 502, 516, 517, 518, 528, 537, 544 und 546 mit einer Größe von ca. 6.200 m².

2. Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag findet sich im §§ 18 bis 21 des BNatSchG, im § 1a (2) des BauGB und der §§ 4 bis 5 des Landschaftsgesetzes NRW. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ermittelt das Ausmaß des baulichen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt und berechnet den zu leistenden Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB.

3. Das Bewertungsverfahren

Die ökologische Bewertung vor und nach dem baulichen Eingriff und die Bewertung entsprechender Kompensationsmaßnahmen geschieht nach LUDWIG (Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bochum, 1991). Die Bewertungsmethode erfasst Biotoptypen, die das betroffene Potential relativ einfach aber dennoch naturgetreu widerspiegeln. Die Basis besteht aus einem Biotoptypensystem, das eine vergleichsweise gute Zuordnung der Lebensräume erlaubt. Zur Bewertung werden folgende Kriterien herangezogen:

- **Natürlichkeit**
Natürlichkeitsgrad des Biotops bezogen auf die unberührte Natur
- **Wiederherstellbarkeit**
des Biotops aus zeitlicher Sicht entsprechend der Verfügbarkeit der benötigten Standorte
- **Gefährdungsgrad**
des Biotop im betrachteten Großraum

- **Maturität**
Reifegrad eines Ökosystems; die Ersetzbarkeit sinkt mit steigender Reife / Stabilität
- **Struktur- und Artenvielfalt**
vielfältige Lebensraumausstattung entspricht der Diversität eines Ökosystems
- **Häufigkeit**
des Biotops innerhalb einer Naturraumgruppe
- **Vollkommenheit**

Die Einstufung der einzelnen Biotoptypen an Hand der Bewertungskriterien ist vom Naturraum, in dem die Biotoptypen angetroffen werden abhängig.

Die Gliederung in Naturraumgruppen entsprechen der Biotopkartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forstplanung NRW (LÖBF) von 1982 sind der Ausgangspunkt für die Zuordnung. Die Biotoptypen werden der Naturraumgruppe 3, den Lößböden, zugeordnet.

Die verschiedenen Kriterien werden mit Wertzahlen versehen und durch Addition ergibt sich der Gesamtbiotopwert. Die ermittelten Biotopwerte werden in Bewertungsklassen der Bedeutung der Biotopfunktion zugeordnet:

Tabelle 1: Biotopwerte und Bewertungsklassen nach LUDWIG (1991)

	0	I	II	III	IV	V
Bedeutung für die Biotopfunktion	sehr niedrig	gering	mittel	hoch	sehr hoch	außerordentlich hoch
Biotopwerte	0-6	7-12	13-18	19-23	24-28	29-35

Das Kriterium Vollkommenheit wird in der Regel nicht eingerechnet, da technische Biotoptypen ebenfalls ein hohes Maß an Vollkommenheit erreichen können. Dadurch ist die Verwendung dieses Kriterium nur bei vorwiegend gefährdeten oder naturnahen Biotoptypen sinnvoll.

Die ökologische Wertigkeit, die sich im Gebiet der durchgeführten Kompensationsmaßnahme ergibt, stellt den Wert des Biotoptyps 30 Jahre nach der Neuanlage dar. Dadurch wird berücksichtigt, dass die Entwicklung höherwertiger Biotoptypen unterschiedlich lange Zeiträume erfordert und teilweise nicht innerhalb von 30 Jahren erreicht werden kann.

Klimatische Auswirkungen werden nicht berücksichtigt, da das Plangebiet eine geringe Ausdehnung aufweist und das herrschende Großklima nicht verändern wird. Die Auswirkungen des baulichen Eingriffs auf Flora / Fauna und Boden fließen in das Bewertungsverfahren mit ein.

4. Das Plangebiet

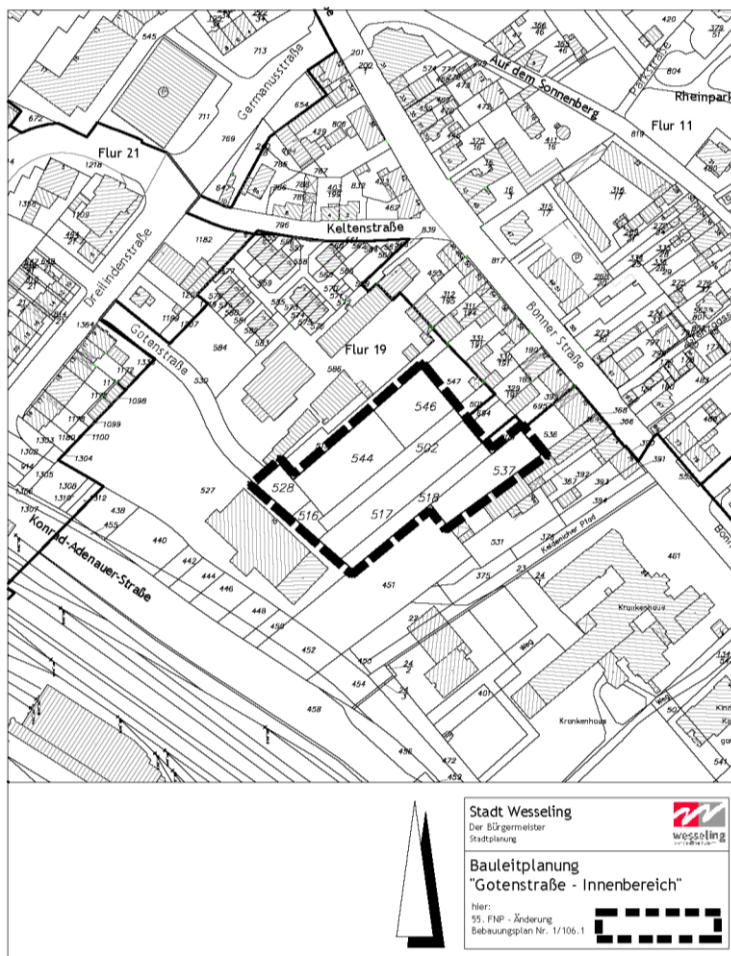
4.1 Allgemeines

Der Planstandort ist eine Freifläche, die früher unterschiedlich genutzt wurde. Jetzt präsentiert sich das Areal als innerstädtische Brachfläche. Bei genauerem Hinsehen liegen innerhalb der Brache verschiedene Vegetationskomplexe; eine alte wenig gepflegte Obstwiese, verwilderte Kleingartenbereiche sowie Einzelbäume und Gebüsch. Alle werden im Kapitel fünf genauer beschrieben und bewertet.

Die Freifläche soll mit einem Lebensmittelvollsortimenter bebaut werden. Eine Erschließung des Plangebietes kann über die Gotenstraße geschehen. Die Erschließung ist gesichert.

Die Umgebung ist gekennzeichnet von Wohn- und Gewerbenutzungen; einem kleinteiligen Einzelhandel, ergänzenden Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen. Ein Großteil befindet sich in der ca. 200 m entfernten Innenstadt. Das Plangebiet grenzt im Süden an einen Lebensmitteldiscounter.

Karte 2: Das Plangebiet



4.2 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Nach § 8 (2) des BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes von einer Wohnbaufläche (W) zu einer „Sonderbaufläche (SO) Einzelhandel“ vorgenommen.

Regionalplan

Der Änderungsbereich ist im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt, Region Köln (Stand: 2001), als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Eine Änderung oder Anpassung des Regionalplans ist nicht erforderlich, denn das Sondergebiet befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich, in dem gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe geplant werden dürfen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“, 8. Änderung des Rhein Erft Kreises, Stand 01.06.2012, weist für das Gebiet keinen Schutzstatus aus. Der Standort liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans, ist jedoch ausgegrenzt. Weitere naturschutzrechtliche Schutzkulissen bestehen für den Standort nicht.

5. Ökologische Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes

Im Plangebiet können insgesamt vier Biotoptypen eindeutig angesprochen werden. Der weitaus größte Teil besteht aus einer Gartenbrache mit wenigen, jungen Gehölzen. Die atypische Ausprägung des Biotoptyps „HW 81, Gartenbrachen ohne oder mit geringem Gehölzbestand“ mit zehn Punkten bedingt eine Abwertung bei dem Kriterium „Maturität“ um einen Punkt auf neun Punkte.

Die Obstwiese mit ca. 900 m² bestand aus alten Hochstämmen mit randlich neu angepflanzten niedrigstämmigen Obstbäumen. Da auf der Obstwiese sowohl alte Hochstämmen und niedrigwüchsige, junge Spalierobstbäume standen, wurde ihre ökologische Wertigkeit ebenfalls korrigiert. Die Abwertung erfolgte um jeweils einen Punkt bei der „Struktur- und Artenvielfalt“ und der „Maturität“. Die ökologische Wertigkeit beträgt für den Biotoptyp „HK 22, Obstwiese mit alten Hochstämmen“ 18 Punkte statt 20 Punkte.

Die Obstwiese wurde bereits abgeräumt. Das Gleiche gilt für die Einzelbäume und Gehölze im Südosten in der Nähe zum Lebensmitteldiscounter an der Gotenstraße. Die Verfasserin konnte alle Biotoptypen noch vor der Baufeldräumung in Augenschein nehmen. Die Baufeldräumung bzw. -vorbereitung konnte durchgeführt werden, weil bereits im September eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erarbeitet wurde. Die ASP mit Prüfprotokollen für die tatsächlich nachgewiesenen planungsrelevanten Arten wurde im September 2012 erstellt (Manfred Henf, Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Mettmann, September 2012). Sie kommt zu dem Ergebnis das artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG nicht auftreten, wenn das vorgeschlagene Vermeidungs- und Konfliktmanagement berücksichtigt wird. Dazu gehört die Baufeldräumung außerhalb der Brutperiode der europäischen Vogelarten, somit in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar. Eine Baufeldräumung in dieser Zeit gewährleistet dass die europäisch geschützten Vogelarten durch das Bauvorhaben nicht zu Schaden kommen.

Flächennummer 1	HW 81, Gartenbrachen ohne oder mit geringem Gehölzbestand
Flächennummer 2	HK 22, Obstwiese mit alten Hochstämmen
Flächennummer 3	BB 1, Gebüsche mit überwiegend standorttypischen Gehölzen
Flächennummer 4	BF 32, Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz

Tabelle 2: ökologische Bewertung des IST-Zustands im Plangebiet nach LUDWIG (1991)

Flächend.	Biototyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Gesamtbiotopwert
1	HW 81, Gartenbrachen ohne oder mit geringem Gehölzbestand*	9	4.850	43.650
2	HK 22, Obstwiese mit alten Hochstämmen**	18	900	16.200
3	BB 1, Gebüsche mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	17	350	5.950
4	BF 32, Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz	15	100	1.500
			Summe	Gesamtflächenwert A
			6.200	67.300





* wegen der atypischer Ausprägung des Biototyps HW 81 wird eine Abwertung von 10 Punkten auf 9 Punkten vorgenommen. Die Abwertung erfolgt beim Kriterium Maturität um einen Punkt.

**wegen der atypischer Ausprägung des Biototyps HK 22 wird eine Abwertung von 20 Punkten auf 18 Punkten vorgenommen. Die Abwertung erfolgt beim Kriterium Maturität und Struktur- und Artenvielfalt um jeweils einen Punkt.

Ökologische Bewertung des Ist-Zustands "Gotenstraße - Innenbereich", Stadt Wesseling



Legende

-  FI. Nr. 1: HWV 81, Gartenbrachen ohne oder mit geringem Gehölzbestand
-  FI. Nr. 2: HK 22, Obstwiese mit alten Hochstämmen
-  FI. Nr. 3: BB 1, Gebüsche mit überwiegend standorttypischen Gehölzen
-  FI. Nr. 4: BF 32, Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem B



6. Ökologische Bewertung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/106.1 „Gotenstraße – Innenbereich“

Das Planvorhaben führt zu einem Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt und beeinträchtigen diesen in unterschiedlicher Weise.

- **Boden, Wasser und Luft**
Die Erschließung des Sondergebiets geht mit größeren Erdbewegungen und Anhäufungen von Erdaushub einher. Der intakte Boden, soweit er unverändert vorliegt, wird durch den baulichen Eingriff in seinem Bodengefüge, seinem Wasserhaushalt, seiner Bodenflora und –fauna, seinen physikalischen und chemischen Eigenschaften verändert. Um diese Beeinträchtigung zu verringern, sind die Erdbewegungen auf ein Minimum zu reduziert.

Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 vor. Das heißt, dass der größte Teil der Freifläche versiegelt und über die Kanalisation entwässert wird. Die versiegelten Flächen scheiden für die Grundwasserneubildung und die Verdunstung aus und führen zur Überwärmung und Lufttrockenheit am Standort. Nach § 51 a des Landeswassergesetzes NRW ist das im Plangebiet anfallende unverschmutzte bzw. gering verschmutzte Niederschlagswasser ortsnah zu verbringen. Möglich ist eine Versickerung über Rigolen die noch geprüft wird. Das verschmutzte Wasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeführt.

Der Bau, der spätere Betrieb sowie die Nutzung aller baulichen Anlagen des Sondergebietes gehen mit zusätzlichen Immissionen und Verkehr einher und führen zu einer Minderung der Luftqualität.

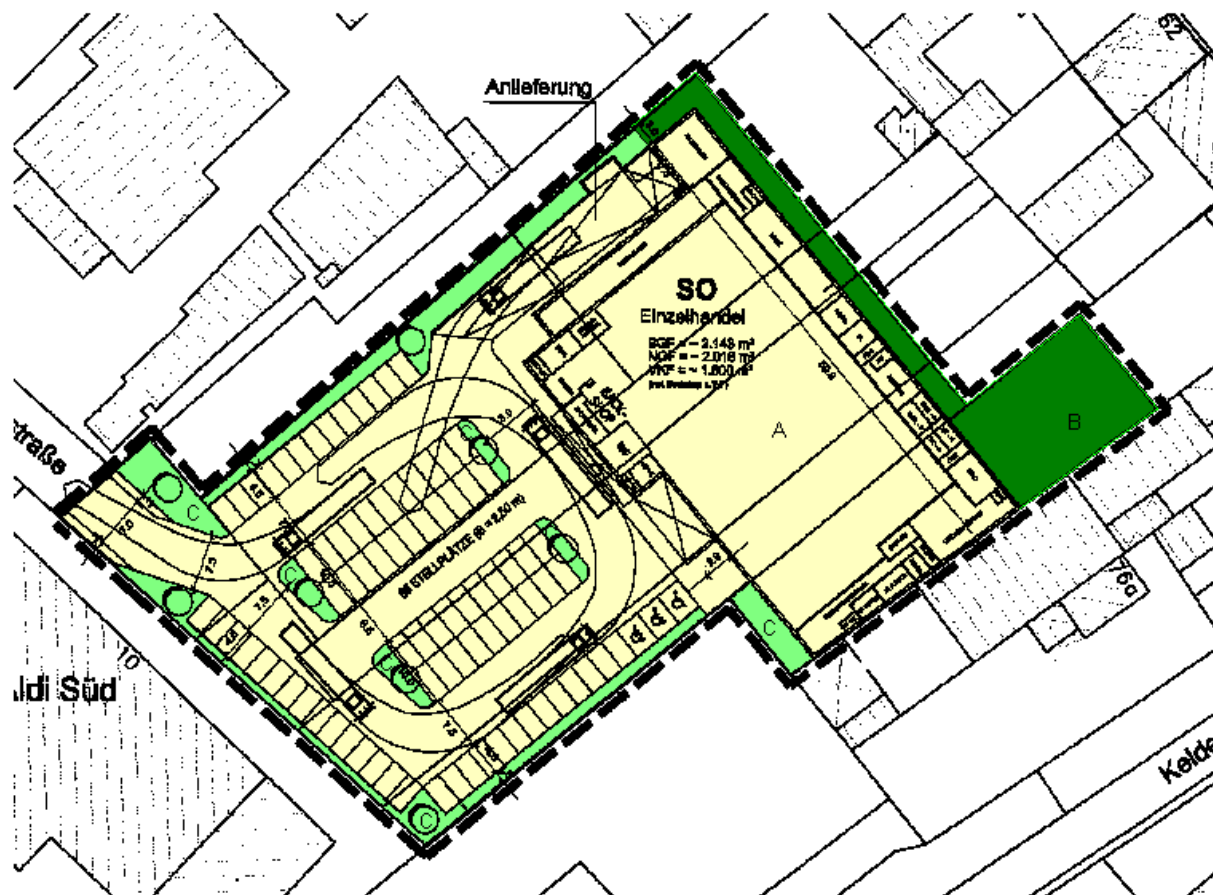
- **Landschaftsbild**
Der Planstandort befindet sich im Innenbereich der Stadt Wesseling. Die Freifläche ist umgeben von Siedlungsflächen, die Wohnnutzung überwiegt, gewerbliche Nutzung ist ebenfalls vorhanden. Frei- oder Grünflächen sind selten. Es handelt sich um eine Stadtlandschaft mit intensiver Nutzung, wie sie in der Verdichtungszone um die Städte Köln, Bonn und Düsseldorf häufig ist.
- **Biotope**
Durch die Bautätigkeit im Gebiet werden die jetzt vorhandenen Biotoptypen nachhaltig verändert bzw. zerstört. Ein Großteil der Fläche wird durch die Bauten des Sondergebietes, die Stellplätze und Zufahrten versiegelt. Auf den Restflächen werden Begrünungen von geringem ökologischem Wert vorgenommen.

- Flächennummer A HN 4, Sondergebietsfläche, versiegelt (GRZ 0,8)
- Flächennummer B BD 71, Baumheckenartige Gehölzstreifen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit höchstens geringem Baumholz
- Flächennummer C HM 51, Rasen- und Zierpflanzenrabatten

Tabelle 3: Ökologische Bewertung des baulichen Eingriffs gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nach LUDWIG (1191)




Flächennr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Gesamtbiotopwert
A	HN 4, Sondergebietsfläche, versiegelt (GRZ 0,8)	1	5.050	5.050
B	BD 71, Baumheckenartige Gehölzstreifen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit höchstens geringem Baumholz	12	550	6.600
C	HM 51, Rasen und Zierpflanzenrabatten	6	600	3.600
			Summe	Gesamtflächenwert B
			6.200	15.250

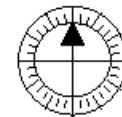
Ökologische Bewertung des baulichen Eingriffs gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.1/106.1 "Gotenstraße - Innenbereich, Stadt Wesseling



Kartengrundlage: Planung Büro Lanzerath 01/2013

Legende

-  Fl. Nr. A: HN 4, Sondergebietsfläche, versiegelt (GRZ 0,8)
-  Fl. Nr. B: BD 71, Baumheckenartige Gehölzstreifen
-  Fl. Nr. C: HM 51, Rasen und Zierpflanzenrabatten



7. Ergebnis der beiden ökologischen Bilanzen

Beide Zahlen beschreiben die ökologische Wertigkeit des untersuchten Gebietes, und zwar vor und nach dem baulichen Eingriff.

Die Gesamtbilanz C, die sich durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B ergibt, stellt ein Maß für den Erfüllungsgrad der Kompensation dar. Die macht eine Aussage, inwieweit den aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffen eine Kompensation durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen summarisch gegenübersteht.

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtbilanz C – 52.050 Zähler (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A; $15.250 - 67.300 = - 52.050$).

Auch unter Berücksichtigung sinnvoller Planungsalternativen ist ein größerer Ausgleich im Plangebiet nicht zu erbringen.

8. Kompensationsmaßnahmen

- innerhalb des Plangebietes

Eine Minimierungsmaßnahme innerhalb des Plangebietes besteht in der Anlage von Rasenflächen mit Zierpflanzenrabatten durchsetzt mit einzelnen Bäumen und Sträuchern auf den Freiflächen des Sondergebietes. Für die Anpflanzung sollen ausschließlich Sträucher und Bäume standortheimischer Arten verwendet werden.

- außerhalb des Plangebietes

Der verbleibende Rest von – 52.050 Zählern wird auf einer Fläche Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 107, die sich im Eigentum der Stadt Wesseling befindet, ausgeglichen. Die Fläche ist zurzeit als Ackerfläche verpachtet. Das Entwicklungsziel für den Ackerstandort ist ein standortheimischer Laubwald, damit der bauliche Eingriff vollständig ausgeglichen ist.

Für die Berechnung der Ausgleichsfläche wird die Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen (AX 11 mit 16 Punkten) auf der Ackerfläche (HA 0 mit 6 Punkten) angesetzt. Es ergibt sich dadurch eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit auf der Fläche um 10 Punkte (AX 11; 16 Punkte – HA 0; 6 Punkte = 10 Punkte).

Für den Vollaussgleich werden ca. 5.200 m² Ackerfläche in einen standortheimischen Laubwald umgewandelt ($-52.050 : 10 = 5.205$).

Die Stadt Wesseling hat die Ausführung des Ausgleichs positiv beschieden. Die Erstaufforstung, die Bestandspflege und langfristige Sicherung wird zwischen den Parteien verbindlich vertraglich festgelegt.

9. Pflanz- und Pflegevorgaben

innerhalb des Plangebietes

Für die festgesetzte Ausgleichsfläche sind standortgerechte und heimische Gehölze der nachfolgenden Liste zu verwenden, wobei die Gehölzliste beispielhaft ist und nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

- Freiflächen innerhalb des Sondergebietes

Die nicht versiegelten Flächen des Sondergebietes sind mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern der unten aufgeführten Liste zu bepflanzen.

Sträucher

Mindestpflanzqualität Sträucher: 60-80 cm,

Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel

Corylus avellana, Hasel

Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn

Prunus spinosa, Schlehe

Rosa canina, Hundsrose

Sambucus racemosa, Traubenholunder

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Bäume

Mindestpflanzqualität Bäume 2 x verschult, 80 - 100 cm hoch

Acer campestre, Feldahorn

Betula pendula, Sandbirke

Carpinus betulus, Hainbuche

Malus sylvestris, Wildapfel

Prunus avium, Vogelkirsche

Pyrus communis, Wildbirne

Sorbus aucuparia, Eberesche

außerhalb des Plangebietes Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 107

- Entwicklung eines standortheimischen Laubwaldes auf einem Ackerstandort
Auf einer Fläche von insgesamt ca. 5.200 m² wird ein Laubwald entwickelt. Zu diesem Zweck werden Buchen als Hauptbaumart sowie Eichen und Edellaubhölzer, als Nebenbaumarten in Forstqualität gesetzt. Für die Rotbuche dient als Richtschnur eine Anzahl von ca. 6.000 Bäume / ha und für die Traubeneiche ca. 7.000 bis 9.000 Bäume / ha.

Bäume

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm

Hauptbaumart:

Fagus sylvatica, Rotbuche

Quercus petraea, Traubeneiche

Nebenbaumart:

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Malus sylvestris, Wildapfel

Prunus avium, Vogelkirsche

Pyrus communis, Wildbirne

Tilia cordata, Winterlinde

Pflanzzeit ist von Oktober bis April, soweit der Boden nicht gefroren ist, wobei die optimale Pflanzung im Herbst, Oktober/November, liegt. In den folgenden drei Jahren ist bei der Bestandespflege darauf zu achten, dass diese möglichst schonend durchgeführt wird. Ein Entfernen der Kraut- und Strauchschicht soll nur vorgenommen werden, wenn sich bestimmte Gräser und Sträucher stark ausbreiten und dadurch eine große Konkurrenz für die Jungpflanzen darstellen. Dem Mulchen bzw. dem Aushieb ist der Vorzug zu geben. In der Hauptsatz- und Brutzeit von Anfang Mai bis Mitte Juli ist auf Pflegemaßnahmen ganz zu verzichten. Zum Schutz der Tierwelt dürfen weitere Pflegemaßnahmen nur im Winterhalbjahr zwischen dem 30.09. und dem 01.03. vorgenommen werden. Eine spätere Durchforstung hat Einzelstammweise zu erfolgen.

Mit allen Pflanz- und Pflegemaßnahmen muss in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode begonnen werden. Spätestens zwei Jahre nach Baubeginn müssen die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein. Die Bestände sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind unaufgefordert art- und wertgleich zu ersetzen.