DIPL.-ING. ULRIKE STEFFEN - MARQUARDT
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN BDLA

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN B 97, 2. ÄNDERUNG
ARRONDIERUNG DER GEWERBLICHEN NUTZUNG

STADT TROISDORF
STADTTEIL TROISDORF - BERGHEIM

BEREICH ZWISCHEN „AM MITTELPFAD“ UND GLOCKENSTRASSE

Aufgestellt: 27. November 2008

BLÜCHERSTRASSE 39
53115 BONN
TEL 0228 – 22 09 31
FAX 0228 – 21 16 62
info@usm-bonn.de

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplans ‚B 97 Gewerbegebiet Troisdorf-Bergheim' (Rechtskraft 20.06.1995), um den im Osten des Geltungsbereichs ansässigen Betrieben notwendige Erweiterungen zu ermöglichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan B 97 beinhaltet im Osten in einem 20 m breiten Streifen (gegliedert in Fläche A im Norden und Fläche B im Süden) eine öffentliche Grünfläche und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Obstwiesenkomplexe). Weitere Kompensationsmaßnahmen – Obstwiesenkomplex (Fläche C) und Aufforstungen (Flächen D und E) - sind im Süden festgesetzt. Die Maßnahmen sind den gewerblichen Bauflächen und den Erschließungsanlagen (zu 21%) der 1. Änderung pauschal als ‚Ersatzmaßnahmen' zugeordnet.

Daneben beinhaltet der rechtskräftige Bebauungsplan B 97 öffentliche Grünflächen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche F – Aufforstung im Südwesten und Fläche G – Obstwiesenkomplex im Westen), die für andere Eingriffe vorgehalten werden sollten.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan B 97 wurden ein Landschaftspflegerischer Beitrag (Büro Schubert 1992) sowie eine ergänzende flächenbilanzierende Eingriffs-/Ausgleichsbewertung (Thomas Petruszek 1994) erarbeitet. Gemäß dieser Bilanzierung ist eine Vollkompensation der durch die Erweiterung bedingten Eingriffe durch die Maßnahmen A, B, C, D und E möglich.

Die durch den Bebauungsplan B 97 vorbereiteten baulichen Maßnahmen wurden mit Ausnahme der Bebauung im Süden inzwischen realisiert. Ein Teil der für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen öffentlichen Grünflächen konnte durch die Stadt Troisdorf erworben werden. Überwiegend befinden sich diese jedoch in Privateigentum. Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen wurden auf den privaten und öffentlichen Flächen teilweise umgesetzt.

Im Rahmen der 2. Änderung ist geplant, die gewerblichen Bauflächen auf die Flächen der Ersatzmaßnahmen A und B auszudehnen. Die optische Eingrünung des Gewerbegebietes soll durch einen 6 m breiten Pflanzstreifen erreicht werden. Ansonsten gelten die für den rechtskräftigen Bebauungsplan B 97 formulierten Ziele weiterhin.

Die erfolgten sowie noch nicht realisierten Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans B 97 in Verbindung mit den zugeordneten Kompensationsmaßnahmen bereits zulässig (§ 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zur 2. Änderung wird untersucht, welche Auswirkungen die Plan-Änderung auf Natur und Landschaft hat und wie die nicht vermeidbaren zusätzlichen Eingriffe kompensiert werden können.

Zur Ermittlung des zusätzlich erforderlichen Kompensationsumfangs werden der zulässige Zustand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan B 97 und die Planung 2. Änderung einander gegenübergestellt. Angewandt wird wie bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung zum rechtskräftigen Bebauungsplan B 97 das sog. ‚Sporbeck-Verfahren'. Zur Vergleichbarkeit beider Bilanzierungen werden die Biotoptypen und deren Bewertungsansätze übernommen. Als neuer Biotoptyp wird für den 6 m breiten Pflanzstreifen am Rand der Biotoptyp Baumhecke (BD51) mit Wertigkeit 18 eingeführt. Die der Bilanzierung zum rechtskräftigen Bebauungsplan B 97 zugrundegelegten annähernd erfassten Flächengrößen wurden nach digitaler Flächenermittlung zur 2. Änderung entsprechend konkretisiert (Anhang 1).

Im Anhang 2 ist die Bilanzierung für einzelne Umsetzungsabschnitte bzw. entsprechend den derzeitigen Eigentumsverhältnissen differenziert (A, B1, B2, B3, B4, siehe Bestandsplan, Anlage 1).

Der Anhang 3 enthält als Grundlage für die Zuordnung und Kostenverteilung Angaben zu den verschiedenen Abschnitten wie Größe, bisher durchgeführte Maßnahmen, derzeitiger Bestand und ermitteltes zusätzliches Defizit. Im Anhang 4 werden auf der Grundlage eines ermittelten Kostenansatzes (Anhang 5) Kostenanteile für die einzelnen Abschnitte genannt.

Das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 97 2. Änderung ausgleichbare Defizit von 103.314 Ökopunkten soll auf Flächen außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 11 und 12 ausgeglichen werden.

Geplant ist die Umwandlung von 7.948 m² Ackerfläche in Extensivgrünland. Die vorgesehenen Maßnahmen orientieren sich am Siegauenkonzept. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Troisdorf. Sie wurden im Jahr 2008 zum Zweck der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erworben. Ihre Lage ist auf den beiden Übersichtsplänen (Anlagen 2 und 3) ersichtlich.

ANHANG 1

ERMITTLUNG DES ZUSÄTZLICH ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSUMFANGS (nach Sporbeck 1991)

ZUSTAND (GEMÄSS RECHTSKRÄFTIGEM BEBAUUNGSPLAN B 97)

Biotoptyp/Nutzung (planerisch zulässig gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)		Wert-stufe	m²	planerisch zulässiger bzw. angestrebter Wert
Industriell gewerbliche Bebauung	HN4	1	31.773	31.773
Fahrstraßen, Wege, versiegelt	HY1	0	3.015	0
Baumheckenartige Gehölzstreifen an Straßen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz	BD72	18	1.551	27.918
Baumreihen mit geringem Baumholz	BF31	14	3.176	44.464
Obstgärten ohne alte Hochstämme	HK21	19	6.074	115.406
Obstwiesen mit alten Hochstämmen	HK22	23	1.830	42.090
			47.419	261.651

PLANUNG

Geplanter Biotoptyp/Nutzung		Wert-stufe	m²	Wert gemäß Planung
Industriell gewerbliche Bebauung	HN4	1	36.915	36.915
Fahrstraßen, Wege, versiegelt	HY1	0	3.015	0
Baumheckenartige Gehölzstreifen an Straßen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz (P1)	BD72	18	1.762	31.716
Baumreihen mit geringem Baumholz (P1)	BF31	14	3.345	46.830
Baumhecke (P2)	BD51	18	2.382	42.876
			47.419	158.337

DEFIZIT **103.314**

ANHANG 2

ERMITTLUNG DES ZUSÄTZLICH ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSUMFANGS NACH EINZELABSCHNITTEN (nach Sporbeck 1991)

ABSCHNITT A

ZUSTAND (GEMÄSS RECHTSKRÄFTIGEM BEBAUUNGSPLAN B 97)

Biotoptyp/Nutzung (planerisch zulässig gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)		Wert-stufe	m²	planerisch zulässiger bzw. angestrebter Wert
Obstgärten ohne alte Hochstämme	HK21	19	2.010	38.190
			2.010	38.190

PLANUNG

Geplanter Biotoptyp/Nutzung		Wert-stufe	m²	Wert gemäß Planung
Industriell gewerbliche Bebauung	HN4	1	1.110	1.110
Baumheckenartige Gehölzstreifen an Straßen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz	BD72	18	211	3.798
Baumreihen mit geringem Baumholz	BF31	14	84	1.176
Baumhecke	BD51	18	605	10.890
			2.010	16.974

DEFIZIT ABSCHNITT A **21.216**

ABSCHNITT B1

ZUSTAND (GEMÄSS RECHTSKRÄFTIGEM BEBAUUNGSPLAN B 97)

Biotoptyp/Nutzung (planerisch zulässig gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)		Wert-stufe	m²	planerisch zulässiger bzw. angestrebter Wert
Obstgärten ohne alte Hochstämme	HK21	19	1.195	22.705

PLANUNG

Geplanter Biotoptyp/Nutzung		Wert-stufe	m²	Wert gemäß Planung
Industriell gewerbliche Bebauung	HN4	1	753	753
Baumreihen mit geringem Baumholz	BF31	14	85	1.190
Baumhecke	BD51	18	357	6.426
			1.195	8.369

DEFIZIT ABSCHNITT B1 **14.336**

ABSCHNITT B2

ZUSTAND (GEMÄSS RECHTSKRÄFTIGEM BEBAUUNGSPLAN B 97)

Biotoptyp/Nutzung (planerisch zulässig gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)		Wert-stufe	m²	planerisch zulässiger bzw. angestrebter Wert
Obstgärten ohne alte Hochstämme	HK21	19	1.287	24.453

PLANUNG

Geplanter Biotoptyp/Nutzung		Wert-stufe	m²	Wert gemäß Planung
Industriell gewerbliche Bebauung	HN4	1	896	896
Baumhecke	BD51	18	391	7.038
			1.287	7.934

DEFIZIT ABSCHNITT B2 **16.519**

ABSCHNITT B3

ZUSTAND (GEMÄSS RECHTSKRÄFTIGEM BEBAUUNGSPLAN B 97)

Biotoptyp/Nutzung (planerisch zulässig gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)		Wert-stufe	m²	planerisch zulässiger bzw. angestrebter Wert
Obstwiesen mit alten Hochstämmen	HK22	23	1.830	42.090

PLANUNG

Geplanter Biotoptyp/Nutzung		Wert-stufe	m²	Wert gemäß Planung
Industriell gewerbliche Bebauung	HN4	1	1.270	1.270
Baumhecke	BD51	18	560	10.080
			1.830	11.350

DEFIZIT ABSCHNITT B3 **30.740**

ABSCHNITT B4

ZUSTAND (GEMÄSS RECHTSKRÄFTIGEM BEBAUUNGSPLAN B 97)

Biotoptyp/Nutzung (planerisch zulässig gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)		Wert-stufe	m²	planerisch zulässiger bzw. angestrebter Wert
Obstgärten ohne alte Hochstämme	HK21	19	1.582	30.058

PLANUNG

Geplanter Biotoptyp/Nutzung		Wert-stufe	m²	Wert gemäß Planung
Industriell gewerbliche Bebauung	HN4	1	1.113	1.113
Baumhecke	BD51	18	469	8.442
			1.582	9.555

DEFIZIT ABSCHNITT B4 **20.503**

ANHANG 3

ANGABEN ZU DEN EINZELABSCHNITTEN

Abschnitt	Größe in m²	Durchgeführte Maßnahmen	Heutiger Bestand (siehe Anlage 1)	Bemerkungen	Zusätzliches Defizit durch 2. Änderung
A	2.010	Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen gemäß vertraglicher Vereinbarung mit Erschliessergemeinschaft wurden umgesetzt (Feststellung durch Stadt Troisdorf 16.06.1998)	Bambus-Gartencenter mit Ausstellungsgelände und baulichen Anlagen, eingezäunt, Pflanzungen nicht mehr vorhanden	Umsetzung des geplanten Pflanzstreifens wegen vorhandener baulicher Anlagen (Gewächshaus, Wirtschaftsgebäude) in diesem Bereich schwierig	21.216
B1	1.195	Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen gemäß vertraglicher Vereinbarung mit Erschliessergemeinschaft wurden umgesetzt	Wiese nicht mehr vorhanden, Fläche ist vollständig verbuscht (Brombeeren), Obstbäume sind vereinzelt und zugewachsen vorhanden, Strauchrahmenpflanzung ist ungepflegt	Ersatzflächen müssen bereitgestellt werden	14.336
B2	1.287	Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen gemäß vertraglicher Vereinbarung mit Erschliessergemeinschaft wurden umgesetzt	Wiese nicht mehr vorhanden, auf periodisch gemähter Teilfläche Brennesselflur, ansonsten starke Verbuschung (Brombeeren), Obstbäume sind vereinzelt und zugewachsen vorhanden, Strauchrahmenpflanzung ist ungepflegt	Ersatzflächen müssen bereitgestellt werden	16.519

Ab-schnitt	Größe in m²	Durchgeführte Maßnahmen	Heutiger Bestand (siehe Anlage 1)	Bemerkungen	Zusätzliches Defizit durch 2. Änderung
B3	1.830	Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen gemäß vertraglicher Vereinbarung mit Erschliessergemeinschaft wurden umgesetzt (Feststellung durch Stadt Troisdorf 16.06.1998)	Alte Streuobstwiese und ehemalige Randpflanzung nur noch rudimentär (Walnussbaum, Pflaumen) vorhanden, Strauchpflanzung lückig und stark zurückgeschnitten, mehrere Nadelgehölze, auch Ziersträucher, bauliche Anlagen, Teich, Gartennutzung, eingezäunt	Bei Umsetzung des geplanten Pflanzstreifens Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen (Gartenhütte) Ersatzflächen müssen bereitgestellt werden	30.740
B4	1.582	keine	Acker		20.503
					103.314

ANHANG 4

KOSTEN FÜR EINZELABSCHNITTE

Ab-schnitt	Größe in m²	Zusätzliches Defizit durch 2. Änderung gemäß Anhang 3 in Punkten	Erforderliche Ausgleichsfläche * in m²	Kostenanteil gemäß Anhang 5 ** in €
A	2.010	21.216	1.632	12.827,52
B1	1.195	14.336	1.103	8.669,58
B2	1.287	16.519	1.271	9.990,06
B3	1.830	30.740	2.365	18.588,90
B4	1.582	20.503	1.577	12.395,22
		103.314	**7.948**	**62.471,28**

* bei Umwandlung eines Ackers (7) in Extensivwiese (20) = Aufwertung um 13 Punkte

** 7,86 €

KOSTEN EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHME ‚GRÜNLANDEXTENSIVIERUNG AUF ACKERFLÄCHE' ANHANG 5

Grundstückswert

Durchschnittswert 6,50 €/m²
(abhängig von konkret verwendetem Grundstück)

Herstellung

Ansaat mit Wiesenmischung für das Norddeutsche Tiefland

0,40 €/m²

Pflege

(30 Jahre, Ansätze gemäß Kulturlandschaftsprogramm, ohne Kapitalisierung)

Umwandlung von Acker in Grünland (KULAP-Paket 4100)
Ausgleichsbetrag/ha/Jahr 124,00 €

bei 5 Jahren (max) 620,00 €/ha

Extensive Wiesen- und Mähweidenutzung (KULAP-Paket 4152)
Ausgleichsbetrag/ha/Jahr 300,00 €

bei 30 Jahren 9.000,00 €/ha
9.620,00 €/ha

0,96 €/m²

Kosten pro m² **7,86 €/m²**