Ergänzung zum Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 15. März 2001, Planungsbüro Horst Köhler

zum Bebauungsplan SP 50, Blatt 1a, 5. und 6. Änderung und zum Bebauungsplan SP 50, Blatt 1b, 2. Änderung

Amt für Stadtplanung und Geoinformation
Landschaftsarchitektin C. Schubert
Datum: 5.11.2012

STADT TROISDORF *Eine Familien-Angelegenheit*	**Anlage 3a** **zur Begründung**
Bebauungsplan SP 50, Bl. 1b, 2. Änd.	

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt mit den Bebauungspläne SP 50 Blatt 1a, 5. und 6. Änderung und mit dem SP 50 Blatt 1b, 2. Änderung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Nutzung im bestehenden Gewerbegebiet Junkersring zu schaffen.

Für die Bebauungspläne SP 50 Blatt 1a und Blatt 1b wurde im März 2001 ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) durch das Planungsbüro Horst Köhler erstellt, der in den Grundzügen noch gültig ist.

Im Zuge der verschiedenen Änderungen der beiden Bebauungspläne, die zum Teil nur textlich waren (s. Begründungen der aktuellen Planänderungen) wurden die Erfordernisse der Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren, soweit erforderlich, nachgearbeitet. Eine Gesamtfortschreibung des LBPs erfolgte jedoch nicht.

Die nun vorliegenden Änderungen der Bebauungspläne erfolgen jeweils als Planänderung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Da beide im engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zu beurteilen sind und die Schwelle von70.000qm Grundfläche mit 63700qm unterschritten wird, ist eine vereinfachte, überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen, die sog. Vorprüfung des Einzelfalls, vorzunehmen. Die Vorprüfung ist in die Begründung der Bebauungspläne in tabellarischer Form eingefügt. Gleichfalls erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, die den jeweiligen Bebauungsplänen als Anlage beigefügt ist.

Als Ergebnis der Vorprüfung ist festzuhalten, dass die 5. und 6. Änderung des Blattes 1a auch im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Blattes 1b keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im beschleunigten Verfahren gelten daher Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl werden durch die Planänderungen Flächen mit Festsetzungen für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen überplant. In der vorliegenden Ergänzung des landschaftspflegerischen Begleitplanes werden daher die zusätzlich überplanten Flächen erfasst, bewertet und geeignete Maßnahmen zum Ersatz an anderer Stelle benannt.

2. Beschreibung des Vorhabens

Mit der 5. Änderung des Blattes 1a sollen die baulichen Höhenfestsetzungen für Bürogebäude im nördlichen Teil auf 16 m angehoben werden, ein Teilbereich im Umfang von 3790qm der eingrünenden öffentlichen Grünfläche in private Grünfläche, in der zu Einzelereignissen das Parken zulässig ist, sowie öffentliche Kfz-Stellplätze im Umfang von 2430 qm versiegelter Fläche umgewandelt werden.

Anlass der 6. Planänderung des SP 50 Bl. 1a sind ebenfalls die Parkprobleme im vorderen Teil des Gewerbegebietes. Im Geltungsbereich der Änderung an der Kriegsdorfer Straße soll der Zielverkehr des Gastronomiebetriebes L'Osteria soweit wie möglich unmittelbar auf dem Betriebsgrundstück selbst einen Stellplatz finden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes hat das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, um den 12 m breiten öffentliche Grünstreifen vor dem Betrieb an der Kriegsdorfer Straße durch einen 2 m breiten privaten Pflanzstreifen zu ersetzen und die restliche Fläche als Stellplatzfläche zugunsten des L'Osteria-Grundstücks auszuweisen.

Der Anlass für die 2. Planänderung des Bebauungsplanes SP 50 Blatt 1b resultiert zum einen aus der zunehmenden Attraktivität des Gewerbeparks Junkersring als Bürostandort, der

z. T. die an einer klassischen gewerblichen Nutzung ausgerichteten Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen. Zum anderen soll die bereits vor kurzem im Gewerbepark neu angesiedelte Niederlassung der Fa. Medipa Group GmbH standortgebunden auf dem Nachbargrundstück als europäische Logistikzentrale von Merinos Hali ausgebaut werden, einem der drei größten Teppichherstellern weltweit. Da das vorhandene Baugrundstück im Anschluss an die vorhandene Niederlassung nicht groß genug ist, sollen Freiflächen, auf den naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen für das Gewerbegebiet geplant sind, als Baugebiet mit in Anspruch genommen werden und die Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen als Ersatzmaßnahme extern verlagert werden. Im Hinblick auf ein im 1. Erschließungsabschnitt festgestelltes Defizit an Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll ferner auch im 2. Erschließungsabschnitt vorsorglich eine frühzeitige Flächensicherung für zusätzliche Parkmöglichkeiten erfolgen. Außerdem sollen die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke aufgrund von Erfahrungen bei der Durchführung des 1. Bauabschnitts vollzugstauglicher gemacht werden.

Ziele der 2. Planänderung sind es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für

- eine einheitliche maximale Bauhöhe von 16 m für Bürogebäude
- die Überplanung einer als Feldgehölz vorgesehen Ausgleichsfläche von ca. 6.000 qm am westlichen Rand des Plangebietes als Gewerbegebiet für den standortgebundenen Ausbau der Medipa-Zentrale mit entsprechendem Ausgleich an anderer Stelle
- die Ausweisung eines zusätzlichen Parkplatzes integriert in die Grünflächen unter der Hochspannungsfreileitung des Hauptgrünzuges
- eine flexiblere Festsetzung der seitlichen Pflanzstreifen auf den Gewerbegrundstücken und der Verpflichtung zur Stellplatzbegrünung
- den Verzicht auf Fassadenbegrünungen.

Die 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes SP 50 Blatt 1a und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Bl. 1b stehen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang und sind daher gemeinsam hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange zu beurteilen.

Das Gebiet des SP 50 Bl. 1a, letzter Änderungsstand, ist bis auf einige Einzelgrundstücke weitgehend bebaut. Dieses Blatt umfasst eine Fläche von 23,1 ha. Darin sind die erforderliche Ausgleichsflächen eingeschlossen, sowie der von Bebauung freizuhaltende Grünstreifen entlang der Autobahn.

Im Gebiet des SP 50 Bl. 1b sind die Verkehrseinrichtungen bereits vorhanden. Das Gebiet ist bisher im nördlichen und im südlichen Bereich bebaut. Dieses Blatt umfasst eine Fläche von 17,6 ha einschließlich der im Plangebiet enthaltenen Flächen für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen. Unbebaute Flächen, werden z. T. noch landwirtschaftlich genutzt. Die durchgehenden Grünzüge unter den Hochspannungsleitungen und entlang sind als Wiese begrünt und werden 1-2 mal pro Jahr gemäht. Eine rd. 3 und 5 Jahre alte Aufforstung bildet den südlichen Rand des gesamten Gewerbegebietes. Die Maßnahmenfläche „Feldgehölz“ im Nordwesten des Bebauungsplangebietes SP 50 Bl. 1b wurde noch nicht umgesetzt.

Um schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Wohngebiete zu vermeiden und die Ansiedlung von Betrieben mit einem hohen Störgrad, die dem angestrebten Charakter des Gebietes selbst nicht entsprechen, zu verhindern, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 ausgeschlossen. Maßgeblich für den Ausschluss ist die Wohnbebauung im Bereich der Niederkassler Straße und die Siedlung „Vogelsang“, die nordöstlich der A 59 liegen, sowie die Wohnbebauung südlich der Uckendorfer Straße im Ortsteil Rotter See und der südwestlich des Gewerbegebietes gelegene Ortsteil Kriegsdorf mit den vorgesehenen Wohnbauerweiterungsflächen am nordöstlichen Ortsrand, die sich bis zur Uckendorfer Straße erstrecken.

Es ist davon auszugehen, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 durch Überbauung und Versiegelung ausgeschöpft wird.

3. Erfassen und Bewerten der Auswirkungen auf das Landschaftsbild

In der Systematik des Verfahrens nach ADAM, NOHL,VALENTIN (1986) wurde das „Bebauungsplanobjekt“ in eine zu beurteilende Größenklasse von 10-30m Höhe eingeordnet. Auch mit der Erhöhung der zulässigen Bauhöhe bleibt die Einordnung in diese Größenklasse bestehen. Die Änderungen durch die geplante zulässige Gebäudehöhe auf 16 m haben keine Auswirkungen auf die Bewertung des Landschaftsbildes aus dem Jahr 2001.

Mit der Umsetzung der bisherigen und nun geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur randlichen Eingrünung des Gewerbegebietes ist auch zukünftig zwar keine Sichtverschattung aber die Neugestaltung des Landschaftsbildes zu erwarten.

4. Erfassen und Bewerten des Ausgleichsflächenverlusts

Infolge der 5. Änderung des Blattes 1a werden im Norden des Plangebietes 3790 qm öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbindung Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege in private Grünfläche umgewandelt. In dieser Fläche soll zukünftig für Einzelereignisse das Parken zulässig sein. Als zukünftiger Biotoptyp ist von Schotterrasen / unbefestigter Wegfläche auszugehen. Zudem wird im zentralen Bereich des Gebietes 2430 qm öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege als Flächen mit der Zweckbestimmung Parken ausgewiesen. Es ist zukünftig in diesem Bereich von Versiegelung auszugehen. Alle hier betroffenen öffentlichen Grünflächen sind gleichzeitig als landschaftspflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt. In den betroffenen Flächen wurde Wiesenfläche mit Gehölzgruppen festgesetzt.

Mit der 6. Planänderung des Blattes 1a wird ebenfalls öffentliche Grünfläche, im Umfang 1115 qm in Kfz- Stellfläche, hier private, umgewandelt. Davon werden 700 qm zukünftig versiegelt. 415 qm sind gärtnerisch zu bepflanzen. In der dafür vorgesehenen Fläche entlang der Kriegsdorfer Straße wurde in der 4. Planänderung anstelle einer geschlossenen freiwachsenden Hecke mit Säumen auf Betreiben der Anlieger transparente Einzelbaumpflanzungen festgesetzt und bisher nur nördlich der Einmündung Junkersring umgesetzt.

Infolge der 2. Änderung des Blattes 1b werden im Norden des Plangebietes 6000 qm öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche, hier Feldgehölz, in Gewerbefläche umgewandelt. Die Pflanzmaßnahme wurde noch nicht umgesetzt. Es ist zukünftig in diesem Bereich von einer Überbauung mit einer GRZ von 0,8 auszugehen. Mit der 2. Planänderung wird ebenfalls öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege, im Umfang 1600 qm in KFZ-Stellfläche umgewandelt.

Im landschaftspflegerische Begleitplan aus dem Jahr 2001 erfolgte die Bewertung der Biotoptypen in Bestand und Planung gemäß dem Bewertungsverfahren von ADAM, NOHL, VALENTIN (1986), das auf einer 10er-Skala basiert. Inzwischen wird dieses Verfahren im Allgemeinen bei der Stadt Troisdorf nicht mehr angewendet, sondern üblicherweise das Verfahren nach D. LUDWIG (1991). Die Anwendung des letztgenannten Verfahrens birgt zu dem den Vorteil, dass es mit dem Verfahren zur Bewertung von Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, „Kompensation Blau“ kompatibel ist, welches im interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue angewendet wird.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird im Folgenden für jedes Bebauungsplanblatt der betroffene Ausgleichsflächenverslust zunächst nach dem LBP aus dem Jahr 2001 dargestellt.

In einer weiteren Tabelle erfolgt dann die Bewertung nach dem Verfahren D. Ludwig (1991), die nun zur besseren Vergleichbarkeit angewendet wird.

SP 50 Bl. 1a, 5. und 6. Änd: Ausgleichsflächenverlust nach Adam, Nohl, Valentin (1986):

Geplanter Biotoptyp	*qm*	*gepl. Biotopwert*	*Vorh. Biotoptyp*	*Biotopwert*	*Wert-Zuwachs*	*Ausgleichswert*
Maßnahme A1: Naturnahe Gehölze und Extensivrasen	*3.790*	*4*	*Acker (HA5)*	*2*	*2*	*7.580*
Maßnahme A1: Naturnahe Gehölze und Extensivrasen	2.430	*4*	*Acker (HA5)*	2	2	*4.860*
Maßnahme A 3: Randliche Gehölzpflanzung/ Einzelbäume	*1.115*	*5*	*Acker (HA5)*	*2*	*5*	*3.345*
Summe	7.335					*15.785*

SP 50 Bl. 1a 5. und 6. Änd: Ausgleichsflächenverlust nach D. Ludwig (1991):

Ausgleich (Bewertung nach Sporbeck / Ludwig)						
Geplanter Biotoptyp	qm	gepl. Biotopwert	Vorh. Biotoptyp	Biotopwert	Wert-Zuwachs	Ausgleichswert
Maßnahme A1: Naturnahe Gehölze und Extensivrasen	3.790	14	Acker (HA0)	7	7	26.530
Maßnahme A1: Naturnahe Gehölze und Extensivrasen	2.430	14	Acker (HA0)	7	7	17.010
Maßnahme A 3: Randliche Gehölzpflanzung	1.115	17	Acker (HA0)	7	10	11.150
Summe	7.335					54.690

Der Verlust der Ausgleichsflächen infolge der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes SP 50 Blatt 1a beträgt somit 7335 qm noch nicht fertiggestellter Ausgleichsfläche. Das rechnerische Defizit beträgt damit nach dem Verfahren von D. Ludwig (1991) 54.690 ökologische Werteinheiten. Dieses Defizit ist durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle zu kompensieren.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes SP 50 Bl. 1b stellt sich der Ausgleichsflächenverlust wie folgt dar:

SP 50 Bl. 1b, 2. Änd: Ausgleichsflächenverlust nach Adam, Nohl, Valentin (1986):

Ausgleich nach Nohl						
Geplanter Biotoptyp	***qm***	***gepl. Biotopwert***	***Vorh. Biotoptyp***	***Biotopwert***	***Wertzuwachs***	***Ausgleichswert***
Maßnahme A4: Feldgehölz	*6.000*	*5*	*Acker (HA5)*	*2*	*3*	*18.000*
Maßnahme A1: Naturnahe Gehölze und Extensivrasen	*1.610*	*4*	*Acker (HA5)*	*2*	*2*	*3.220*
Summe	*7.610*					*21.220*

SP 50 Bl. 1b, 2. Änd: Ausgleichsflächenverlust nach D. Ludwig (1991):

Geplanter Biotoptyp	**qm**	**gepl. Biotopwert**	**Vorh. Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Wertzuwachs**	**Ausgleichswert**
Maßnahme A4: Feldgehölz /Einzelbäume	6.000	17	Acker (HA5)	7	10	60.000
Maßnahme A1: Naturnahe Gehölze und Extensivrasen	1.610	14	Acker (HA5)	7	7	11.270
Summe	7.610					71.270

Der Verlust der Ausgleichsflächen infolge der 2. Änderung des Bebauungsplanes SP 50 Blatt 1b beträgt somit 7.610 qm noch nicht fertiggestellter Ausgleichsfläche. Das rechnerische Defizit beträgt damit nach dem Verfahren von D. Ludwig 71.270 ökologische Werteinheiten. Dieses Defizit ist durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle zu kompensieren.

5. Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Bei dem Bebauungsplan SP 50 Blatt 1a, 5. und 6. Änderung und dem SP 50 Blatt 1b, 2. Änderung handelt es sich um Pläne mit dem Ziel der verdichteten Nutzung für bereits vorhandene Betriebe. Aufgrund des Fortschritts der vorhandenen gewerblichen Nutzung dienen die Änderungen der allgemeinen Standortsicherung sowie im Besonderen der weiteren Entwicklung eines Betriebes. Im Falle der Nichtänderung ist mit dem Abwandern der Betriebe zu rechnen, die sich nicht erweitern können. Die Neubebauung an anderer Stelle wäre die Folge. Insofern ist die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen unvermeidbar.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. sie müssen nicht durch landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden. Gleichwohl werden durch die Planänderungen Flächen mit Festsetzungen für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen überplant. Dafür ist ein Ersatz zu schaffen.

Vor dem Hintergrund, dass landwirtschaftliche Flächen außerhalb der Naturschutzgebiete möglichst nicht mehr für flächige ökologische Ausgleichsmaßnahmen In Anspruch genommen werden sollen, erfolgt der landschaftspflegerische Ausgleich über das Interkommunale

Ökokonto Sülz-Aggeraue , in dem durch Vereinbarung vom Juni 2009 die Stadt Troisdorf Kooperationspartner ist.

Die Ablösung pro ökologische Werteinheit beträgt im interkommunalen Ökokonto derzeit 1,50 € inkl. MwSt.

Für den Bebauungsplan SP 50 Bl. 1a, 5. und 6. Änderung beträgt das rechnerische Defizit insgesamt 54.690 ökologische Werteinheiten. Die Ablösesumme an den Aggerverband, der Träger des interkommunalen Ökokontos ist, beträgt entsprechend (54.690 x 1,50€) 82.035 Euro.

Für den Bebauungsplan SP 50 Bl. 1b, 2. Änderung beträgt das rechnerische Defizit insgesamt 71.270 ökologische Werteinheiten. Die Ablösesumme beträgt entsprechend (71.270 x 1,50€) 106.905 €.

Nach Abstimmung mit dem Aggerverband stehen rd. 66.000 Werteinheiten sofort zur Verfügung. Das entspricht der Inanspruchnahme für die Erweiterung der Gewerbefläche im Blatt 1b. Die übrigen ökologischen Werteinheiten kann der Aggerverband voraussichtlich ab Herbst 2013 zur Verfügung stellen.