

Umweltbericht - Landschaftspflegerischer Begleitplan
Bebauungsplan Nr. 64 - 51519 Odenthal



format
die architekturgruppe

Holger Junk,
Bernd Märkl GbR
Dipl.-Ing. Architekten AKNW
Reuterstraße 151-153
51467 Bergisch Gladbach
Fon 02202-1087-60
Fax 02202-108765

Erläuterungsbericht
Landschaftsrechtlicher Eingriffsregelung gemäß
§§ 4-6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Projekt:
Bebauungsplan Nr. 64 in Odenthal - Eikamp

Gemarkung: Oberodenthal
Flur: 10
Flurstück: 2000, 488/119, 1548,
Teilstück aus 1546, 120, 2027 u.a.

Bauherr: Eigentümergemeinschaft vertreten von
bergisch bau
der projektentwickler
p01 · gmbh
Herzogenfeld 3
51519 Odenthal

Fachplanung: format3 · die architekturgruppe
Bearbeiter: Bernd Märkl

Bergisch Gladbach, Mittwoch, 29. Juni 2005

Umweltbericht - Landschaftspflegerischer Begleitplan
Bebauungsplan Mr. 64 - 51519 Odenthal

Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Lage des Grundstücks	4
1.2	Stadtstruktur und Ortsbild	4
1.3	Abiotik	5
1.4	Biotoptypen/Fauna	5
1.5	Erholung und Ortsbild	6
2.	BAUVORHABEN UND KONFLIKTANALYSE	8
2.1	Vorhabensbeschreibung	8
2.2	Konfliktanalyse	8
3.	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	9
3.1	Ermittlung der Eingriffserheblichkeit	9
3.2	Methodik der Blotop-Beurteilung	10
3.3	Landschaftspflegerische Maßnahme	10
3.4	Maßnahmen auf den öffentlichen Verkehrsflächen	11
3.5	Bebauung entlang der B 506 - Alte Wipperführter Str.	11



Umweltbericht - Landschaftspflegerischer Begleitplan Bebauungsplan Nr. 64 - 51519 Odenthal

Auftrag

Für eine ca. 0,912 ha große Teilfläche im Geltungsbereich der Abrundungssatzung der Ortslage Eikamp der Gemeinde Odenthal soll durch den Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Schladen" die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung einer neuen Wohnbebauung geschaffen werden.

Die von dem Planverfahren betroffenen Flächen sind derzeit zum Teil bebaut (Lagergebäude und Lagerflächen). Der übrige Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Die in Teilen bereits leeren Gebäude und freigeräumten Lagerflächen sollen abgerissen und die Fläche anschließend einer Neubebauung mit 15 Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern an der Alten Wipperführter Straße zugeführt werden.

Einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes stellt nur der über das bestehende Planungsrecht hinausgehende Teil der geplanten Bebauung dar. Die Eingriffserheblichkeit wird diesbezüglich in der Regel durch Gegenüberstellung von altem und neuem Baurecht erfolgen. Im konkreten Fall ist der planungsrechtliche Status insbesondere hinsichtlich des zum Teil alten Baumbestandes zu beurteilen.

Die bisherige planungsrechtlichen Festsetzungen wurden durch den § 34 BauGB geregelt.

Der Flächennutzungsplan sieht Mischgebietsnutzung vor. Heute wird die Ortslage vornehmlich für Wohnzwecke genutzt mit kleinen gewerblichen Betrieben, die die Belange des Wohnens nicht beeinträchtigen.

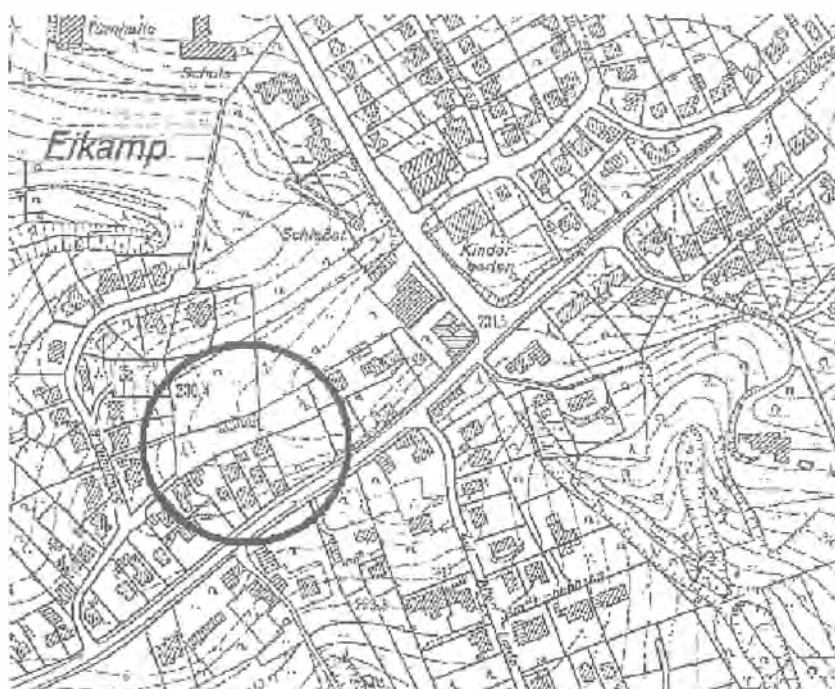
Der Entwurf des Rechtsplanes für die Neubebauung sieht hingegen eine Festlegung der Baufelder sowie eine Stichstraße vor, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. Mit der Erstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan wurde das Architekturbüro format3 · die architekturgruppe durch bergisch bau · der projektentwickler ·p01 · gmbh beauftragt.



1. Ausgangssituation

1.1 Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt in der Ortslage Odenthal – Eikamp, nördlich der B506 – Alte Wipperfürther Str. – auf einer Höhenverebnung ca. 230m über NN. Das Gelände fällt von seinem Hochpunkt in WSW-Richtung um 3 %. Die südlich angrenzende Alte Wipperfürther Straße liegt ca. 3,00 m tiefer.



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal weist in diesem Bereich eine Nutzung als Mischgebiet aus.

Das Plangebiet umfasst die Fläche der Flurstücke 2000, 488/119, 1548, Teilstück aus 1546, 120, 2027 u.a. (Gemarkung Oberodenthal, Flur 10).

Die bestehende Bebauung und die Struktur in diesem Bereich kommt einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet gleich.

1.2 Stadtstruktur und Ortsbild

Der Planungsraum wird durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Die unmittelbar angrenzenden Straßen sind als Wohnsammelstraßen mit begrenztem Verkehrsaufkommen zu bezeichnen, mit Ausnahme der B506, die aufgrund ihrer überregionalen Bedeutung ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

Die zurzeit noch bestehende Hoffläche und Zufahrt zu dem Betriebsgelände ist mit oberflächenversiegelnden Belag versehen. Die Lagerflächen sind mit Schotter verdichtet. Auf dem Betriebsgelände steht eine eingeschossige Lagerhalle mit Pultdach. Das Ortsbild wird durch die versiegelnden Flächen des ehemaligen Gewerbes und umfangreichen Gehölzbestand mit zahlreichen zum Teil älteren Bäumen unterschiedlicher Arten im angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Teil geprägt.

Nördlich des Planungsgebietes liegt die Grundschule Eikamp mit Turnhalle, Spielplatz mit einem Bolzplatz und großer Wiese. Östlich liegt hinter der Bebauung des landwirtschaftlichen Betriebes die Katholische Kirche mit Kindergarten.

1.3 Abiotik

Im überwiegenden Teil des Planungsraums ist davon auszugehen, dass gewachsener Boden ansteht. Ein erheblicher Teil der Flächen ist versiegelt oder war durch die Anlage von Lagerflächen befestigt.

In nicht versiegelten Bereichen ist es aufgrund der Bebauung, aber auch durch die langjährige Nutzung, vermutlich zu massiven Verdichtungen gekommen, so dass der natürliche Aufbau des Bodens stark verändert wurde.

Der vorkommende Bodentyp ist Pseudogley – Braunerde.

Über die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes wird ein hydrologisches Gutachten erstellt.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächengewässer. Grundwasser ist erst tiefer als 2,00 m zu erwarten.

Lufthygienisch-klimatisch weist das Planungsgebiet durch seine Lage innerhalb einer Siedlungsfläche ein typisches Siedungsklima auf.

1.4 Biototypen/Fauna

Die Aufnahme des Biotopbestandes wurde im April/Mai 2005 durchgeführt.

Der Teil des Bebauungsplan, der zu bewerten ist liegt nördlich der Abrundungssatzung. Im Westen und Norden grenzt dieser Bereich unmittelbar an Gärten von Wohnbebauung. Im Osten grenzt der Planungsbereich unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb (Siloanlage, Stallgebäude). Dem Bebauungsgebiet muss die Obstwiese weichen, die zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Über diese Weidefläche wird das Milchvieh morgens und abends zum Melken in den naheliegenden Stall getrieben. Am Tage der Bestandsaufnahme zählten wir 28 Milchkühe, grasend auf der Wiese.

Umweltbericht - Landschaftspflegerischer Begleitplan Bebauungsplan Nr. 64 - 51519 Odenthal



format
die architektingruppe

Bei den Flächen die innerhalb der Abrundungssatz liegen handelt es sich um die Betriebsflächen einer Bauunternehmung. Zuwegung und Hoffläche sind asphaltiert. Die ehemaligen Lagerflächen der Baustoffe im Westen sind durch Einbringung von Dolomit und Schotter hochverdichtet, um für Staplerverkehr geeignet zu sein. Im Osten waren Stellplätze für Tiefbaugeräte, LKW's und PKW's sowie Lagerflächen für Mutterboden und Baustoffe.

Die vom Bauvorhaben im Plangebiet betroffenen flächenhaften Biotoptypen sind überwiegend von geringer ökologischer Wertigkeit (Weidefläche mit hohem GE - Besatz) und lassen sich kurzfristig wiederherstellen.

Davon ausgenommen sind wesentliche Teile des Baumbestandes. Die Einzelbäume haben überwiegend eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit.

Angesichts der Lage innerhalb großer Siedlungszusammenhänge und der geringen Größe des Plangebietes sind besondere Tiervorkommen mit erhöhtem Schutzbedarf nicht zu erwarten. Eine erkennbare Funktion im Biotopverbund hat die Fläche nicht. Aus diesem Grund werden diese Aspekte nicht weiter untersucht.

1.5 Erholung und Ortsbild

Öffentliche Erholungsnutzungen, die an Freiflächen gebunden sind, bestehen im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld nicht. Auch für die landschaftsgebundene Erholung kommt der Fläche keine besondere Bedeutung zu.

Umweltbericht - Landschaftspflegerischer Begleitplan
Bebauungsplan Nr. 64 - 51519 Odenthal



format
die architekturgruppe

Die Obstbaumanlage im Zentrum des Plangebietes haben eine ortsbildprägende Bedeutung. Insbesondere die Ortseingänge sind historisch mit Obstbaumanlagen gesäumt.



Luftaufnahme von Eikamp aus dem Jahre Juni 1938 – Ausschnitt Hansa Luftbild G.m.b.H.

2. Bauvorhaben und Konfliktanalyse

2.1 Vorhabensbeschreibung

Der Bebauungsplanentwurf weist in dreizehn Baufeldern eine eingeschossige allgemeine Wohnbebauung (WA) mit einer GRZ von 0,4 aus, die in offener Bauweise errichtet werden soll. Die textlichen Festsetzungen schreiben die Bebauung mit Einfamilienhäusern auf Grundstücken von 450 – 700 m² fest. Nur entlang der B506 ist eine Bebauung mit bis zu drei WE zugelassen. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt zum Teil über eine neu angelegte Stichstraße (als öffentliche Verkehrsfläche) und zum anderen über die Alte Wipperfürther Straße. Ferner werden öffentliche Stellplätze entstehen sowie Fuß- und Radwege errichtet werden, die die Ortsstraßen untereinander verbinden.



2.2 Konfliktanalyse

Mit dem Vorhaben in der vorliegenden Grundkonzeption sind folgende Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden:

2.2.1 Boden:

Die geplante städtebauliche Umnutzung im Plangebiet kann bei Ausnutzung aller Möglichkeiten im Vergleich zum Bestand zu einer Zunahme der Versiegelung von bis zu 1.010 m² führen.

2.2.2 Wasser:

Aktuell liegt im Plangebiet bereits ein beträchtlicher Versiegelungsgrad vor. Dies und die geringe absolute Größe des Plangebietes lassen planungserhebliche Veränderungen der hydrologischen Verhältnisse (insbesondere der Grundwasserneubildung) nicht erwarten. Da es sich um eine bereits vormals bebaute Fläche handelt, können die Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz, die eine ortnahe Beseitigung von Regenwasser zwingend vorschreiben, nicht angewandt werden. Dennoch ist eine Versickerung des Regenwassers soweit möglich anzustreben.

2.2.3 Klima/Lufthygiene

Es sind keine planungserheblichen Veränderungen gegenüber der bestehenden Situation zu erwarten. Durch den absehbaren Verlust eines wesentlichen Teils der großkronigen Bäume werden zwar die Temperaturschwankungen verstärkt, der bestehende Klimatyp ändert sich aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme jedoch nicht.

2.2.4 Vegetation:

Die Umsetzung der Planung kann nur realisiert werden, wenn die Obstwiese beseitigt wird.

Von den als erhaltenswert beurteilten 14 Obstbäumen (Zwetschgen- und Apfelbäume) sind nur die Einzelbäume in der Randlage unter Berücksichtigung der Neuplanung zu erhalten.

2.2.5 Ortsbild/Erholung

Die Neubebauung wird im städtebaulichen Erscheinungsbild weitgehend der Umgebungsnutzung entsprechen, wengleich die Grundstücke vermutlich gering kleiner sein werden als die Grundstücke in der Umgebung. Dies beinhaltet eine Veränderung des Ortsbildes wegen des Verlustes zahlreicher Einzelbäume und Baumgruppen.

Da das Plangebiet aktuell keine Bedeutung für die Naherholung hat, findet auch keine Beeinträchtigung der Erholungseignung statt.

3. Kompensationsmaßnahmen

3.1 Ermittlung der Eingriffserheblichkeit

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz und den dazu ergangenen Erlassen sind bei der Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen nur dann Eingriffe im Sinne des Gesetzes zu erwarten, wenn die neuen planungsrechtlichen Regelungen eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen als die bestehenden Festsetzungen. Ob diese Situation besteht, ist durch Vergleich der Festsetzungen nachzuweisen.

Im Plangebiet (9.155 m²) wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 "Auf der Schladen" eine GRZ von 0,35 und 0,40 festgesetzt. Die bisher genutzte Flächen von 3.062 m² innerhalb der Abrundungssatzung weist nach Bewertung nach ATV-DVWK-A 117 und M 153 eine anrechenbare versiegelnde Fläche von 2.143 m² auf. Nach BauNVO wurde somit ein Flächenanteil von bis zu 70 % bebaut und anderweitig versiegelt und befestigt. Dem steht gemäß Bebauungsplan eine in Zukunft geltende differenziertere Festsetzung von Flächennutzungen gegenüber. Dazu gehören neben der Wohnbaufläche auch die Verkehrsfläche. Bei einer Wohnbaufläche von 2.110 m² mit maximaler Grundstücksausnutzung sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 940 m² errechnet sich eine Fläche auf der Grundlage der textlichen Festsetzung nach ATV von 3.153 m².

Der Vergleich der möglichen Ausnutzungen zeigt, dass gegenüber dem geltenden Planungsrecht eine Steigerung des Anteils überbauter und anderweitig befestigter Fläche von maximal 1.010 m² vorliegt, auf einer Fläche von insgesamt 9.155 m. Diese Steigerung der zulässigen Versiegelung ist im Sinne der Eingriffsregelung als nicht nachhaltig bzw. erheblich zu werten.

Umweltbericht - Landschaftspflegerischer Begleitplan Bebauungsplan Nr. 64 - 51519 Odenthal

Der Boden innerhalb des Planungsgebietes ist nicht versickerungsfähig. Der Anschluss der versiegelnden Flächen an den Regenwasserkanal ist notwendig. Um die Belastung des Regenwasserkanals zu reduzieren sollten die angeschlossenen Flächen möglichst gering sein und so offenporig wie möglich gehalten werden.

3.2 Methodik der Blotop-Beurteilung

Da flächige Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht entstehen, wird auf eine dementsprechende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Die Ermittlung des erforderlichen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen beschränkt sich auf die Beurteilung der Einzelbäume und die Formulierung eines Umfangs von notwendigen Ersatzbäumen.



3.3 Landschaftspflegerische Maßnahme

Der Bebauungsplan weist einen 3 m breiten Viehtrieb aus. Diese Grunddienstbarkeit wird eingetragen um den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs zu sichern. Die Bebauung nahe der Siloanlage im Nordosten des B-Planes wird aus den gleichen Gründen erst nach Beendigung der Milchviehhaltung bebaut. Auch das Grundstück nordwestlich des B-Planes wird zunächst nicht bebaut.

Wir planen daher nach der Nutzung des Viehtriebs, diese Fläche nach Norden hin als dreireihige, 60 m lange Schutzpflanzung zu nutzen. Die erforderliche Breite unter Berücksichtigung der nachbarrechtlich festgesetzten Grenzabstände beträgt 4 m.

Die Schutzpflanzung in Verbindung mit einer Feuchtwiese hat einen hohen ökologischen Wert.

3.3.1 Sortenzusammensetzung der Schutzpflanzung

Cs	Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Ca	Corylus avellana	Haselnuß
Rc	Rosa canina	Hunds – Rose
Lv	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Cm	Cornus mas	Kornelkirsche
Sr	Sambucus rasemosa	Roter Holunder
Sc	Salix caprea	Grau-Weide
Rf	Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholzbaum

Umweltbericht - Landschaftspflegerischer Begleitplan
 Bebauungsplan Mr. 64 - 51519 Odenthal

3 - reihige Schutzpflanzung

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Reihe	Cs	Cs	Cs	Ca	Ca	Rc	Rc	Rc	Lv	Lv
2. Reihe		Cm	Cm	Sr	Sr	Sr	Sc	Sc	Rf	Rf
3. Reihe	Cs	Cs	Cs	Ca	Ca	Rc	Rc	Rc	Lv	Lv

3.3.2 Feuchtwiese

Zusammensetzung der Rasenmischung RSM 8.1

Biotopflächen, artenreiches Grünland

Rekultivierungs-, Ausgleichs-, und Biotopentwicklungsflächen, an Verkehrswegen, extensiv genutzte und gepflegte Flächen im öffentlichen Grün.

Variante 4: für Halb- und Teilschatten.

Pflege 1-2 Schnitte im Jahr

Ansaatstärke 5 g/m² (3-7 g/m²)



3.4 Maßnahmen auf den öffentlichen Verkehrsflächen

3.4.1 Fußwege

Die Fußwege können zunächst nicht ausgebaut werden, da die rechtlichen Voraussetzungen zur Anbindung an den Brunnenweg noch nicht geschaffen sind.

Im Falle des Ausbaus wird der Fußweg 1,20 m breit gepflastert mit offener Fuge. Der Reststreifen von 1,80 m wird mit einer Heimbuchenhecke (insgesamt 35 m) bepflanzt, die unmittelbar an die Grenze gesetzt wird.

3.4.2 Aufenthaltsfläche

Im Nordwesten des Bebauungsgebietes am Beginn des Fußweges entsteht ein kleiner Platz. Hier soll eine Bank unter der Weide aufgestellt werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen.

3.4.3 Verkehrsfläche

Zur inneren Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsfläche werden entlang der Erschließungsstraße fünf ortstypische hochstämmige Bäume (Winter-Linden oder Sommer-Linden) gepflanzt. Diese Baumarten sind unbedenklich in der Bepflanzung im Bereich von Versorgungsleitungen. Die Baumscheiben von 2,00 x 2,00 m werden mit Bodendeckern bepflanzt. Die an den Bäumen angrenzenden öffentlichen Stellflächen erhalten gleichfalls Pflaster mit offener Fuge.

3.5 Bebauung entlang der B 506 - Alte Wipperführter Str.

Die B 506 stellt aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens eine Belastung für die Bewohner dar.

Umweltbericht - Landschaftspflegerischer Begleitplan
Bebauungsplan Nr. 64 - 51519 Odenthal

Die Bebauung und Nutzung an der Straße muss diesen Immissionen Rechnung tragen.

Im Souterrain entstehen Flächen für kleine Gewerbeeinheiten, die Kunden aus diesem Verkehrstrom gewinnen. Die Gebäude stellen eine Schallschutzwand für die rückwärtig gelegenen Grundstücke dar. Die Bewohner der Gewerbeimmobilien erhalten Wohnhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität auf der Verkehrsabgewandten Seite. In diesen Innenhöfen werden zwei ortstypischen, hochstämmigen Bäumen (Winter-Linden oder Sommer-Linden) gepflanzt. Der Schallschutz muss Nutzungs- und Gebäudebezogen nachgewiesen werden.

Im Bereich der Stellplätze an der Südseite des B-Plangebietes erfolgt gleichfalls eine Bepflanzung mit zwei ortstypischen hochstämmigen Bäumen (Winter-Linden oder Sommer-Linden).



Bergisch Gladbach, Mittwoch, 29. Juni 2005

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. Märtl', written over a vertical line that extends downwards.

Bernd Märtl
format3 · die architektingruppe

Anlage: Bebauungsplan mit Bepflanzungsfestsetzung



format
 3 die architektingruppe.

Holger Junk
 Bernd Märkl GbR
 Dipl.-Ing. Architekten AKNW

Bauvorhaben:

Bebauungsplan Nr 64
 Odenthal - Eikamp
 Auf der Schladen
 51519 Odenthal

Bauherr:

bergisch bau
 der projektentwickler p01 gmbh
 Herzogenfeld 3
 51519 Odenthal

Lageplan - Umweltbericht

Datum	20.05.2005	Gez B. Märkl	M.: 1:750	Blattnr.: 200121 4.001
-------	------------	--------------	-----------	------------------------