

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

**zum Bebauungsplan Nr. 5434
Kölner Straße 61
Bergisch Gladbach - Bensberg**

LILL + SPARLA

**MATTHIAS LILL
PETER SPARLA**

**DILLENBURGER STR. 71
D - 51105 KÖLN**

**LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
INGENIEURE**

**TEL. 0221/93755-0
FAX. 0221/9375510**



Auftraggeber:

**AACHENER Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH
Mevissenstraße 14, 50668 Köln**

**medecum GmbH
Kalker Hauptstraße 222, 51103 Köln**

Verfasser:

**L I L L + S P A R L A
Landschaftsarchitekten · Ingenieure
Dillenburger Straße 71, 51105 Köln**

Bearbeiter:

**Dipl.-Ing. M. Lill
Dipl.-Ing. B. Schaar**

Stand: 09. September 2011

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	4
1.3	Lage im Raum.....	4
2	Grundlagen.....	5
2.1	Kurzbeschreibung	5
2.2	Biotopstrukturen und Nutzung	5
2.2.1	Gebäude	5
2.2.2	Befestigte Flächen	5
2.2.3	Vegetationsflächen.....	5
2.2.4	Ortsbild und Erholungsnutzung	7
3	Freiflächenplanung.....	7
3.1	Beschreibung der Maßnahme	7
3.2	Gestaltungsmaßnahmen	7
3.3	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	8
4	Flächenbilanz	8

PLANVERZEICHNIS

Plan 211 038-1	Bestandsplan	M 1 : 250
Plan 211 038-2	Freiflächenplan	M 1 : 250

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Bei dem Grundstück an der Kölner Straße 61 in Bergisch Gladbach handelt es sich um eine ursprünglich vom Landschaftsverband Rheinland gewerblich genutzte Fläche; die Nutzung als Straßenmeisterei wurde 2004 stillgelegt.

Das Grundstück wurde von der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH und der medecum GmbH erworben. Die mittlerweile brachgefallenen Flächen sollen wieder einer innerstädtischen Nutzung zugeführt werden. Es ist die Errichtung von 20 Reihenhäusern, einem Mehrfamilienhaus mit ca. 16 Wohneinheiten sowie einem Ärztehaus geplant.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Es wird gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet.

Naturschutzrechtliche Eingriffe müssen nicht ausgeglichen werden.

1.3 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt in Bergisch Gladbach - Bensberg, an der Kölner Straße 61. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Eisenbahntrasse der S-Bahn Nr. 1 Köln - Bensberg begrenzt; in Norden und Osten befinden sich Gärten der angrenzenden Wohnbebauung.



2 Grundlagen

2.1 Kurzbeschreibung

Das ca. 11.500 m² große Plangebiet wird um einen Gehölzstreifen im Bereich der südöstlich gelegenen Grenze zum Eisenbahngelände erweitert, sodaß sich ein Untersuchungsgebiet in der Größe von ca. 12.000 m² ergibt.

Ca. 6.000 m² sind bebaut bzw. befestigt. Bei den restlichen ca. 6.000 m² handelt es sich um Vegetationsflächen mit ca. 68 Solitärgehölzen.

2.2 Biotopstrukturen und Nutzung

Die Biotopstrukturen sind lagemäßig im Bestandsplan, Plannr. 211 038-1 dargestellt; bei den Flächenangaben handelt es sich um Ca.-Angaben.

Mit Stilllegung der Nutzung durch den LVR wurde die Pflege sowohl der Gebäude als auch der Vegetation eingestellt; pflegende Eingriffe haben nur noch stattgefunden, um Gefahren abzuwenden.

2.2.1 Gebäude

1.850 m² sind bebaut; es handelt sich dabei um ein Verwaltungs-/Wohnhaus sowie um mehrere Lagerhallen.

2.2.2 Befestigte Flächen

2.2.2.1 Asphaltflächen

2.450 m² der Asphaltflächen sind mehr oder weniger intakt; lediglich in Randbereichen findet sich Aufwuchs von Gehölzen in Form von Spitz-Ahorn, Birken, Eschen, Brombeeren, Sommerflieder, Sal- und Silberweiden.

Die restlichen 1.700 m² sind stark aufgebrochen und weisen neben den vorgenannten Gehölzen Aufwuchs von Hochstauden und Wildkräutern auf.

An mehreren Stellen gibt es Ablagerungen von Schutt und Abbruchmaterial.

2.2.2.2 Sonstige befestigte Flächen

100 m² sind durch Platten, Mauern, Stufen u. ä. befestigt.

2.2.3 Vegetationsflächen

2.2.3.1 Gehölzflächen

Bei den Vegetationsflächen entlang der Kölner Straße sowie der südwestlich gelegenen Plangebietsgrenze handelt es sich um eine geschlossene Gehölzfläche aus vorwiegend heimischen Arten, wie Feldahorn, Birken, Eschen, Hainbuchen und Weiden.

Innerhalb der 1.950 m² Gehölzfläche befinden sich 52 Solitärbäume.

Die einzeln bzw. in Gruppen stehenden Solitärbäume weisen einen Stammumfang von 1.00 bis 1.50 m auf. Dabei handelt es sich z. T. um gärtnerisch geprägte Arten wie Zierkirschen, rotlaubigen Spitzahorn und Fichten, aber auch um heimische Arten wie Birken und Eschen.

Im Bereich der südwestlich gelegenen Gehölzfläche bilden die Solitärbäume eine dichte Baumhecke. Es handelt sich ab der Kölner Straße in Richtung Endhaltestelle Bensberg zunächst um eine Reihe aus ca. 20 Fichten, gefolgt von einer Reihe aus 8 Winterlinden mit einem Stammumfang bis 2.50 m. Die Bäume stehen im wesentlichen außerhalb des aktuellen Plangebietes, z. T. sogar außerhalb des Untersuchungsgebietes.

2.2.3.2 Brombeergebüsch

Im Bereich der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze hat sich auf einer Fläche von 2.000 m² eine geschlossene Brombeerfläche mit einzelnen Solitärbäumen gebildet. Bei den Bäumen handelt es sich um Birken, Eschen, Hainbuchen und Kirschen; der Stammumfang beträgt ca. 1.00 m.

2.2.3.3 Bodendeckende Gehölze, Efeu

Innerhalb einer 250 m² großen Efeufläche im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze stehen zwei Hainbuchen und eine abgängige Esche; der Stammumfang der Bäume beträgt ca. 1.50 bis 1.80 m. Die Esche mit der Baum-Nr. 54 weist Baumhöhlen auf.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Esche erfolgte im Rahmen einer Artenschutzfachlichen Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse (Dipl.-Biol. Mechtild Höller, Stand Juni 2011) und einer Avifaunistischen Einschätzung und Bewertung (Dipl.-Biol. Walter Halfenbergl, 27. Juni 2011).

2.2.3.4 Obstwiese / Brache

Die 1.300 m² große, im Südosten gelegene Fläche weist hauptsächlich Obstgehölze in Form von Hoch- und Halbstämmen auf. Bei dem Aufwuchs handelt es sich vorwiegend um Gräser, Kräuter und Hochstauden mit einzelnen Brombeersträuchern.

2.2.3.5 Gartenfläche

Im Bereich des Wohn- und Verwaltungsgebäudes befindet sich eine 100 m² große Wiesenfläche mit gärtnerisch geprägten Gehölzen wie Immergrüner Kirschlorbeer, Forsythien, Pfeifenstrauch und Hartriegel.

2.2.3.6 Kraut- und Ruderalflur

Auf kleineren Teilbereichen, wie einem ca. 3.00 m breiten Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie im Bereich der zentral gelegenen Vegetationsfläche dominieren auf einer Gesamtfläche von 300 m² Gräser, Kräuter und Hochstauden.

2.2.4 Ortsbild und Erholungsnutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende Gewerbefläche, die z. Z. durch eine Mauer sowie einen Zaun begrenzt wird. Da das Grundstück für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist, spielt die Fläche für die Erholungsnutzung keine Rolle.

3 Freiflächenplanung

3.1 Beschreibung der Maßnahme

Mit der geplanten Baumaßnahme werden vorhandene städtebauliche Strukturen aufgenommen. Größere Gebäudekomplexe in Form eines Ärzte- und Mehrfamilienhauses sind lediglich an der Kölner Straße bzw. straßennah geplant. Auf dem zurückliegenden Gelände sind 20 Reihenhäuser vorgesehen. Die geplanten Grünflächen bilden mit den vorhandenen angrenzenden Gärten eine Einheit.

Nach Beendigung der Baumaßnahme wird das Grundstück frei zugänglich sein; neben wohnungsbezogenen privaten und halböffentlichen Grünflächen ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze auch eine öffentliche Grünfläche geplant.

3.2 Gestaltungsmaßnahmen

Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze werden z. T. erhalten bzw. durch neue Gehölzstrukturen ergänzt. Die an der südöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Baumreihe aus Winterlinden bleibt stehen und wird in Richtung der Kölner Straße verlängert. Weitere Bestandsbäume können an der nördlichen Plangebietsgrenze erhalten und in die neuen Grünstrukturen integriert werden.

Ein neues Grünelement in Form einer öffentlichen Fläche entsteht entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Geplant ist eine mit Bäumen bestandene Rasenfläche mit teilversiegelten Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen.

Bei den Freiflächen vom Ärztehaus mit Tiefgarage handelt es sich um eine befestigte Fläche, die den städtischen Charakter der Kölner Straße aufnimmt. Sowohl das Mehrfamilienhaus als auch die z. T. mit Garagen ausgestatteten Reihenhäuser erhalten Freiflächen in Form von Gärten und Vorgärten.

Innerhalb der Planstraße sind mit Bäumen bestandene öffentliche und private Stellplätze geplant.

Bei den zuvor beschriebenen Baumpflanzungen in den halböffentlichen / öffentlichen Freiflächen sowie im Straßenraum handelt es sich um mind. 25 Solitäräume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm; Arten gemäß der nachfolgenden Liste:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

3.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Ca. 20 Bestandsbäume können erhalten werden. Es wird angestrebt, auch die abgängige baumhöhlentragende Esche an der nördlichen Grundstücksgrenze in die Planung zu integrieren; hier ist jedoch zunächst eine Prüfung betreffend Standsicherheit bzw. Bruchgefahr durchzuführen.

Notwendige Schutzmaßnahmen für die erhaltenswerten Bäume während der Baumaßnahmen sind gemäß RAS-LG 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, sowie die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

Bei evtl. notwendigen Rückschnittmaßnahmen ist die ZTV-Baumpflege, Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinie für Baumpflege und Baumsanierung zu beachten. Die Schnittmaßnahmen sollten außerhalb der Brutzeiten, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

4 Flächenbilanz

Grundlage für die Bilanz ist der Bestandsplan, Plannr. 211 038-1 sowie der Freiflächenplan, Plannr. 211 038-2.

Gemäß nachfolgender Gegenüberstellung hat sich das Verhältnis zwischen bebauten bzw. befestigten Flächen und Vegetationsflächen kaum geändert. Die Anzahl der Bäume hat sich insgesamt verringert, wobei der hohe Anteil an vorhandenen Fichten durch ökologisch hochwertigere Laubbäume ersetzt wird.

Alle nachfolgenden Flächenangaben in m².

Bestand		
Bebaute und befestigte Flächen		
Gebäude	1.850	
Asphalt	4.150	
Sonstiges (Platten, Stufen, Mauern)	100	
Summe aller bebauten und befestigten Flächen		6.100
Vegetationsflächen		
Gehölzflächen	1.950	
Brombeergebüsch	2.000	
Bodendeckende Gehölze, Efeu	250	
Obstwiese / Brache	1.300	
Gartenfläche	100	
Kraut- und Ruderalflur	300	
Summe aller Vegetationsflächen		5.900
Summe Untersuchungsgebiet		12.000
Solitärbäume		
Bestand	61 Stück	
Bestand, außerhalb Untersuchungsgebiet	7 Stück	
Summer aller Solitärbäume		68 Stück

Planung		
Bebaute und befestigte Flächen		
Gebäude, Dienstleistung	1.150	
Gebäude, Wohnen	2.200	
Verkehrsflächen	2.200	
Platz-/Wegeflächen, Dienstleistung	800	
Summe aller bebauten und befestigten Flächen		6.350
Vegetationsflächen		
Freiflächen, privat	3.400	
Freiflächen, halböffentlich/öffentlich	2.250	
Summe aller Vegetationsflächen		5.650
Summe Untersuchungsgebiet		12.000
Solitärbäume		
Bestand	15 Stück	
Bestand, außerhalb Untersuchungsgebiet	7 Stück	
Neupflanzung	26 Stück	
Summer aller Solitärbäume		48 Stück