Eingriff- Ausgleichsbilanzierung, BP 157 Sinnersdorf – KiTa am Paulspfädchen

Stand: Juni 2025

Änderungen nach der erneuten formellen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB) wurden rot kenntlich gemacht.

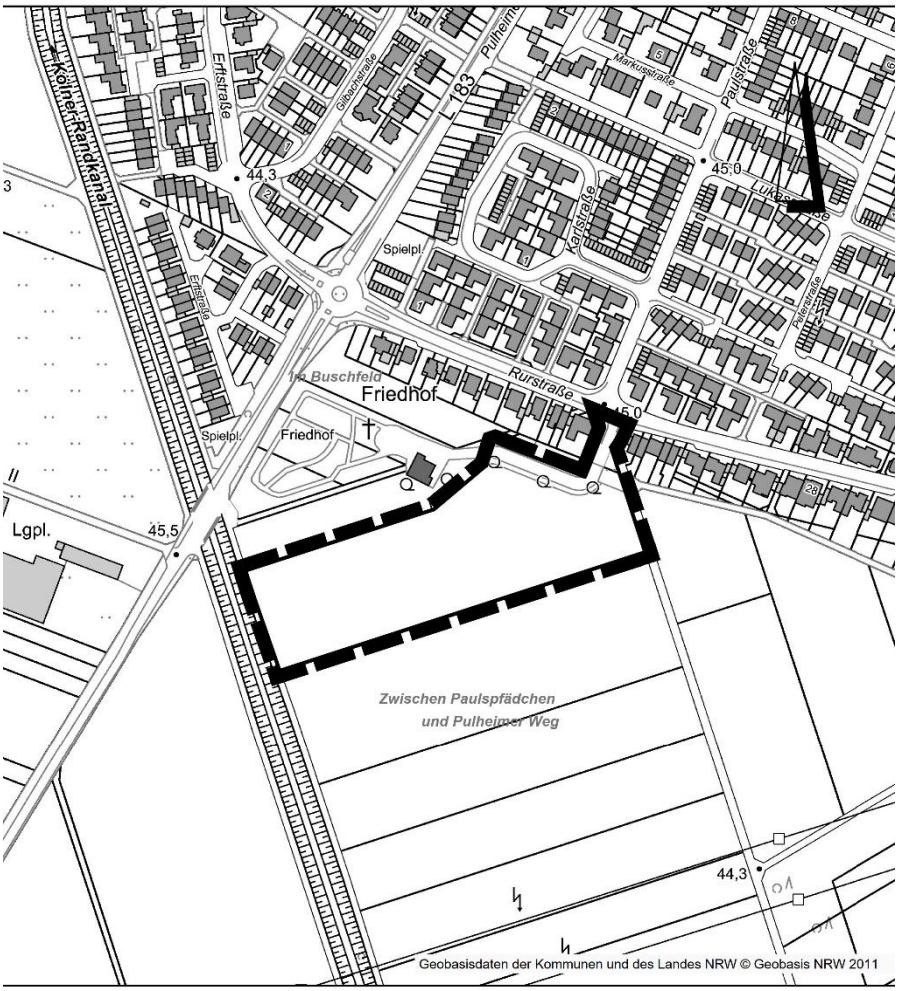
1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Sinnersdorf, südlich des Friedhofs und der Rurstraße und östlich des Kölner Randkanals in einem Bereich zwischen Paulspfädchen und Pulheimer Weg. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 626 und 698, sowie Teile der Flurstücke 699, 681 der Flur 6 Gemarkung Sinnersdorf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Flurstück 700 der Flur 6 Gemarkung Sinnersdorf);
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 681 der Flur 6 Gemarkung Sinnersdorf);
- im Norden durch den Friedhof und
- im Westen durch einen Weg sowie den Kölner Randkanal.

Die genaue Abgrenzung ist der Übersichtskarte zu entnehmen.



Geltungsbereich

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Methodisches Vorgehen

Der Planraum wurde im Rahmen einer Begehung am 04.07.2022 in ein Mosaik aus quasi-homogenen Teilflächen zerlegt. Diesen Teilflächen wurden – nach einer vor-Ort-Kartierung – Biotoptypen nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW des LANUV (2008) zugeordnet. Die Flächengrößen der Teilflächen wurden in einem nächsten Schritt mittels eines GIS-Systems ermittelt und die spezifischen Wertpunkte der Biotoptypen mit den jeweiligen Flächenanteilen multipliziert. Aufsummiert ergab sich so der Ist-Wert des Planraumes.

Für die Planung wurden ebenfalls konservativ (im Sinne eines Worst-Case-Szenarios) zu erwartende Biotoptypen angenommen und die entsprechenden Werte der geplanten Teilflächen aufsummiert. Der Ist-Wert wurde dem Plan-Wert gegenübergestellt.

Hinweis: Nach der Kartierung sind unabhängig von der vorliegenden Planung zwei abgängige Kastanien gefällt worden. Die entfallenen Bäume werden dennoch im Rahmen der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Entfall durch die Planung betrachtet. Im Rahmen der Planung wurde ein Pflanzgebot in räumlicher Nähe eines gefällten Baumes festgesetzt. Im Rahmen der weiteren konkreten Planung der KiTa werden im Freiraum weitere Bäume gepflanzt werden.

3. Bewertung des IST-Zustandes

Im Rahmen der Biotopkartierung am 04.07.2022 wurden im Plangebiet die folgenden Biotope ermittelt. Anlage 1 stellt den kartierten IST-Zustand räumlich dar.

1 – artenarmer Ackersaumstreifen (2.4), 4 Punkte:

Krautschicht: Endivie (*Cichorium endivia*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Knäulgras (dominierend, *Dactylis*), wilde Möhre (*Daucus carota*), kleiner Storchschnabel (*Geranium pusillum)*, weißer Gänsefuß (*Chenopodium album)*, Gerste (*Hordeum vulgare)*, Kamille (*Matricaria chamomilla)*, Große Brennessel (*Urtica dioica*)

2 – Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend (3.1), 2 Punkte:

Aktuell bestellt mit Kartoffel

3 – artenarmer Ackersaumstreifen (2.4), 4 Punkte:

Krautschicht: Hafer (dominierend, *Avena)*, Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense)*, gewöhnliche Mohonie (*Mahonia aquifolium)*, Knäulgras (*Dactylis)*

Strauchschicht: Brombeere (*Rubus fruticosus agg.)*

4 – Baumreihe aus lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50%, geringes bis mittleres Baumholz (7.4), 5 Punkte:

Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*, 9 hochstämmige Bäume, Höhe ca. 6 m, Kronendurchmesser ca. 8-10 m, Stammumfang ca. 80-1,20 cm), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*, 1 Baum, Höhe ca. 6 m, Kronendurchmesser ca. 4 m, Stammumfang ca. 1,10 cm*)*

5 – Extensivrasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen, 4.6), 4 Punkte:

Zum Zeitpunkt der Kartierung ausgeprägt als kurzer Scherrasen und artenarm. Eine Abwertung auf 3 Punkte wäre somit im Rahmen des Möglichen. Dies wurde aufgrund der avisierten Worst-Case-Betrachtung allerdings nicht vorgenommen.

6 – Ackerbrache, Gehölzanteil < 50 % (5.1), 4 Punkte:

Krautschicht: Acker-Rettich(dominierend, *Raphanus raphanistrum)*, Beinwell (*Symphytum)*, wilde Möhre (*Daucus carota)*, Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense)*, Kamille (*Matricaria chamomilla)*

Eine Abwertung auf 3 Punkte wäre aufgrund der sich darstellenden Artenarmut im Rahmen des Möglichen. Augenscheinlich stellt sich das Biotop erst seit kurzem als Brache dar. Die Abwertung wurde aufgrund der avisierten Worst-Case-Betrachtung nicht vorgenommen.

7 – versiegelte Fläche (1.1), 0 Punkte:

Straße und Parkplätze asphaltiert/vollversiegelt

Es ergibt sich der folgende aufsummierte Biotopwert:

Tabelle 1: Bewertung-IST

IST-Bewertung

Ziffer (vgl. Abbildung 1)	Biotopcode	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche	Biotopflächen-wert
1	2.4	Wegrain, Säume ohne Gehölz	4	53	212
2	3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	16.901	33.802
3	2.4	Wegrain, Säume ohne Gehölz	4	72	288
4	7.4	Baumreihe aus lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50%, geringes bis mittleres Baumholz	5	812	4.060
5	4.6	Extensivrasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen	4*	654	2.616
6	5.1	Ackerbrache, Gehölzanteil < 50 %	4	534	2.136
7	1.1	versiegelte Fläche	0	994	0
			Summe	**20.020**	**43.114**

* Extensivrasen artenarm ausgebildet und augenscheinlich regelmäßig gemäht. Eine Minderung der Wertpunktzahl oder gar eine Einstufung als Intensivrasen wären vor diesem Hintergrund nicht fernab der Realität. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde eine höhere Wertigkeit angenommen.

4. Bewertung der Planung

Für die Planung wurde eine Worst-Case-Betrachtung des Leitplanes zum Verfahrensstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Hierfür wurden die versiegelten Flächen großzügig angenommen, beispielsweise durch die großzügige Annahme des Baufensters. Für die Park- und Rangierbereiche wurden vollversiegelte Flächen angenommen.

Die öffentliche Grünfläche im westlichen Plangebiet wird im weiteren nach ökologischen und landschaftsästhetischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Es ist vorgesehen die entstehende ökologische Aufwertung – die in der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Basis der bestehende Nutzung als Intensivacker im Sinne der Konfliktbewältigung für die Planung lediglich überschlägig und restriktiv als Grünanlage mit strukturreichem Baumbestand angenommen wurde – im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes durch eine Planung zu quantifizieren und in das Ökokonto der Stadt Pulheim bilanziell aufzunehmen. Diese Entwicklungsabsicht spiegelt sich in der Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bebauungsplan wieder.

Der vorhandene Extensivrasen (Bewertung-IST und Bewertung-PLANUNG Ziffer 5) wurde für die Bewertung der Planung als versiegelte Fläche angenommen. Faktisch sollen diese Grünflächen als Straßenbegleitgrün erhalten bleiben. Im Bebauungslan werden jedoch auch diese Flächen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Sinne einer Worst Case Betrachtung entsprechend bewertet. Bereits heute stellt sich dieser Extensivrasen artenarm dar, wird regelmäßig gemäht.

Die räumliche Darstellung der Biotoptypen kann in Anlage 2 eingesehen werden.

Es ergibt sich der folgende aufsummierte Biotopwert.

Tabelle 2: Bewertung-PLANUNG

Bewertung-PLANUNG

Ziffer (vgl. Abbildung 2)	Biotopcode	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche	Biotopflächen-wert
1	4.7	Grünanlage, strukturreich mit Baumbestand	4	8.846	35384
2	1.1	Versiegelte Fläche	0	4.248	0
3	7.4	Baumreihe aus lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50%, geringes bis mittleres Baumholz	5	607	3.035
4	1.1	Faktisch Extensivrasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen), angenommen versiegelte Fläche*	0	296	0
5	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2	2.546	5.092
6	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2	836	1.672
7	1.1	Versiegelte Fläche	0	2.433	0
			Summe	**19.812**	**45.183**

* Betrachtung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung, faktisch wird das vorhandene Grün als Straßenbegleitgrün erhalten bleiben.

Darüber hinaus ~~entfallen~~entfällt im Rahmen der Planung ~~zwei~~eine Rosskastanien (Stammumfang 80 bzw. 90 cm, Kronendurchmesser 8 bzw. 9 m). Unabhängig von der Planung wurden ~~eine~~zwei Rosskastanien sowie eine Esche nach der vorliegenden Kartierung gefällt, da diese abgängig waren (vgl. Anlage 2, entfallene und zukünftig entfallende Bäume durch ein rotes X gekennzeichnet). Im Rahmen der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden diese ebenfalls als Entfall beachtet. Durch die flächige Kartierung werden die entfallenden Bäume numerisch abgebildet. Daher unterscheiden sich die Flächensummen der Bewertung-IST und Bewertung-PLANUNG. Um dem über die Jahre entstandenen Grünvolumen (das Alter der Bäume beträgt ca. 30 bis 40 Jahre) gerecht zu werden, sollte im Rahmen eines Ausgleichs – trotz des vorliegenden positiven Ausgleichssaldos – vor Ort die Anpflanzung von fünf heimischen und standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) erfolgen. Dies wird voraussichtlich im Rahmen der Freiraumplanung auf dem Geände der KiTa erfolgen. Ein Baum wird im Rahmen des Bebauungsplanes als Anpflanzgebot in einem Bereich festgesetzt, der voraussichtlich keine Konflikte mit den Zuwegungen zur KiTa auslöst.

5. Fazit

Der Biotopflächenwert des Bestandes beträgt insgesamt 43.114 Werteinheiten. Für die Planung wird ein Biotopflächenwert von 45.183 ermittelt. Somit besteht ein positiver Saldo von 2.069 Wertpunkten. Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

~~Die zwei~~ Der durch die Planung sowie die ~~zwei~~ drei nach der Kartierung, unabhängig von der Planung, entfallenden Bäume sollen zusätzlich in Form von fünf heimischen und standortgerechten Neuanpflanzungen im Plangebiet ersetzt werden.

Die vorliegende Bilanzierung trifft restriktive Annahmen im Sinne eines Worst-Case-Szenarios. Insbesondere für die westliche Fläche (Ziffer 1 Abbildung 2) ist zukünftig von einer höheren Wertigkeit auszugehen.

Die zukünftige Grünanlage im westlichen Planbereich wurde restriktiv als Grünanlage mit strukturreichem Baumbestand angenommen. Im Rahmen eines noch zu erstellenden landschaftspflegerischen Begleitplanes würden mindestens für diese Flächen erheblich höhere Wertzahlen erreichbar sein.

6. Literatur

LANUV (2008): Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

7. Ansprechpartner

Sven Müller-Grunau

Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung und Demografie

Alte Kölner Straße 26, 50259 Pulheim

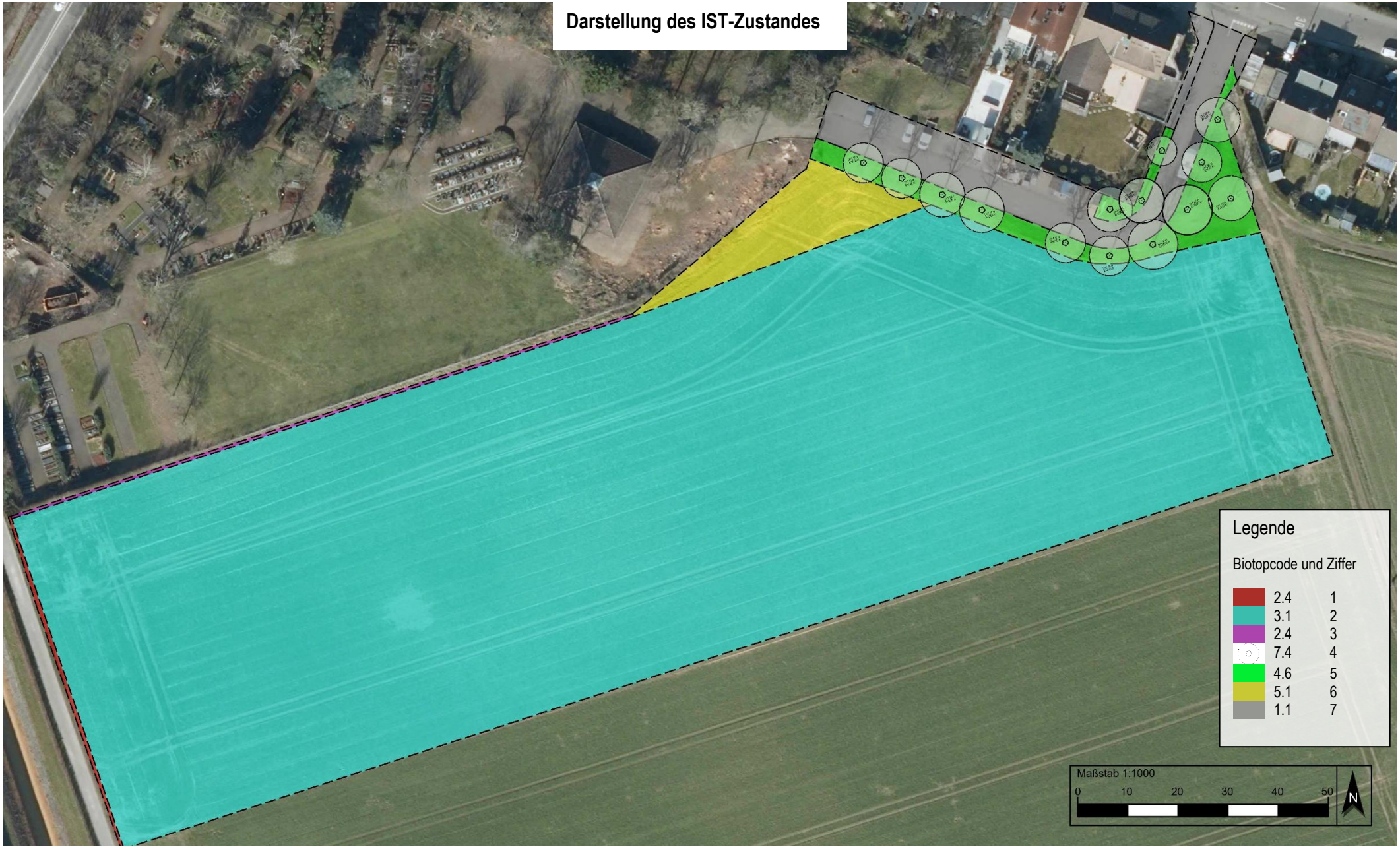
Tel. 02238-808- 255

Fax 02238-808-453

E-Mail: sven.mueller-grunau@pulheim.de

Anlage 1

Darstellung des IST-Zustandes



Anlage 2

Darstellung der Planung

