

Grünordnungsplan (GOP)

zum

Bebauungsplan – Nr. 03/014

Neusser Straße / Lahnweg in Düsseldorf-Unterbilk

Stadtbezirk 3, Stadtteil Unterbilk

Landeshauptstadt Düsseldorf

Textteil

FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH

Düsseldorf, den 16.04.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
1.1	<i>Kurzbeschreibung des Planvorhabens.....</i>	4
1.2	<i>Örtliche Lage.....</i>	5
1.3	<i>Rechtliche Grundlagen</i>	5
1.4	<i>Allgemeine Zielsetzung und Inhalte des Grünordnungsplans</i>	6
2	PLANERISCHE VORGABEN	7
2.1	<i>Flächennutzungsplan (FNP).....</i>	7
2.2	<i>Bebauungsplanung/Planungsrechtliche Bewertung.....</i>	7
2.3	<i>Landschaftsplan</i>	8
2.4	<i>Biotopkataster</i>	8
2.5	<i>Natura 2000</i>	8
2.6	<i>Grünordnungsplan I (GOP).....</i>	8
2.7	<i>Grünordnungsplan II (GOP).....</i>	9
2.8	<i>Baumschutzsatzung.....</i>	9
2.9	<i>Denkmalschutz</i>	9
2.10	<i>Boden / Altlastenkataster</i>	10
2.11	<i>Wasser</i>	11
2.12	<i>Klima / Lufthygiene</i>	11
2.13	<i>Sonstige Vorgaben.....</i>	13
3	BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG	14
3.1	<i>Biotop- und Nutzungsstrukturen</i>	14
	3.1.1 Aktuelle Nutzung / Versiegelungsgrad	14
	3.1.2 Biotoptypen - reale Vegetation	15
	3.1.3 Biotoptypen - gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 5375/67.....	15
	3.1.4 Baumbestand und Bewertung.....	18
4	ARTENSCHUTZ	19
5	BESCHREIBUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND VERÄNDERUNGEN BEDINGT DURCH DAS PLANVORHABEN	21
5.1	<i>Lebensraumfunktion</i>	21

5.1.1	Biotopstruktur	21
5.1.2	Baumbestand	22
5.1.3	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten.....	23
5.1.4	Orts- und Landschaftsbild, Erholung, Spielraum.....	23
5.1.5	Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen	25
6	KONZEPT MIT VORSCHLÄGEN ZU TEXTLICHEN UND ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN	27
6.1	<i>Grün- und Spielflächenversorgung</i>	27
6.1.1	Öffentliche Grün- und Spielflächen.....	27
6.1.2	Private Grün- und Spielflächen.....	28
6.1.3	Vorschlag für die Festsetzung privater Spielflächen zur Übernahme in den Bebauungsplan....	31
6.2	<i>Grünvernetzung und Biotopverbund, Erhalt von vorhandenem Baumbestand / Maßnahmen und Vorschläge für Grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan</i>	31
6.3	<i>Begrünung von Tiefgaragen, Fassaden, Dächern und Verkehrsflächen / Maßnahmen und Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen zur Übernahmen in den Bebauungsplan.</i>	32
6.4	<i>Sicherung / Erhalt von Begrünungsmaßnahmen und Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen zur Übernahmen in den Bebauungsplan</i>	36
6.5	<i>Baumarten - Empfehlung.....</i>	37
6.6	<i>Hinweise</i>	38
6.7	<i>Satzungen.....</i>	38
6.8	<i>Durchführungsvertrag/ Städtebaulicher Vertrag.....</i>	38
6.9	<i>Maßnahmen für den Artenschutz</i>	38
6.9.1	Allgemeine Maßnahmen	38
6.9.2	Maßnahmen Artenschutz.....	39
6.9.3	Artenschutz - Empfehlungen.....	39
7	BILANZ.....	40
7.1	<i>Versiegelung</i>	40
7.1.1	Versiegelungsgrad	40
7.2	<i>Bäume.....</i>	40
7.2.1	Erforderlicher Ausgleich für die Fällung satzungsgeschützter Bäume	40
8	SCHLUSSBEMERKUNG.....	41
9	LITERATURVERZEICHNIS/ABBILDUNGEN/TABELLEN/LISTE ABKÜRZUNGEN.....	42
10	ANHANG	49

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung des Planvorhabens

Das ehemalige durch die Firma Siemens als Verwaltungsstandort genutzte Areal an der Völklinger Straße im Stadtteil Unterbilk in Düsseldorf soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet liegt bereits seit einigen Jahren brach. Es findet heute lediglich eine Parkplatznutzung statt. Der jetzige Grundeigentümer strebt eine städtebauliche Reaktivierung des ehemaligen Gewerbestandortes an.

Zur Findung eines tragfähigen für den Standort zukunftsweisenden städtebaulichen Konzeptes wurde in Abstimmung und unter Beteiligung der Verwaltung der Landeshauptstadt Düsseldorf in 2016 eine Mehrfachbeauftragung unter Teilnahme mehrere Architekturbüros durchgeführt.

Aus den Entwürfen der am Verfahren beteiligten Planungsteams erhielt der Entwurf vom Büro msm – meyer schmitz-morkramer rhein gmbh aus Köln den ersten Preis. Die Jury empfahl das Städtebauliche Konzept im weiteren Verfahren zu überarbeiten und als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren heranzuziehen.

Für die freiraumplanerische Gestaltung wurde FSWLA GmbH aus Düsseldorf in das Planungsteam von msm eingebunden.

Auf der Grundlage des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung ist eine Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs erfolgt, der die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 03/14 – Neusser Straße / Lahnweg – darstellt.

Leitbild des städtebaulichen Entwurfs ist die Reaktivierung des Standortes als ein gemischt genutztes urbanes Stadtquartier, in dem sowohl gewerbliche Nutzungen möglich sind als auch der Nachfrage an Wohnraum nachgekommen wird.

Als übergeordnete Leitziele verfolgt der städtebauliche Entwurf u.a.:

- Lebendiges Stadtquartier zwischen Völklinger Straße und Neusser Straße
- Arrondierung der städtebaulichen Situation durch zwei urbane Blöcke
- Anordnung eines prägnanten Hochhauses als Entree an der Völklinger Straße
- Platz als zentrale Adresse für Büro und Hotel gegenüber den im Süden benachbarten RWK-Türmen
- Stärkung des Grünraumes, d.h. der Grünverbindung entlang Lahnweg als Wohnadresse
- Aufnahme historischer Stadtbezüge durch den Boulevard.

Im östlichen Teil des neuen Quartiers ist derzeit eine Wohnbebauung mit ca. 115 Wohneinheiten vorgesehen. Der Standort einer dreizügigen Kindertagesstätte soll dort ebenfalls verortet werden.

1.2 Örtliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in zentraler, städtischer Lage im Stadtteil Unterbilk und umfasst das ehemals durch die Firma Siemens als Verwaltungsstandort genutzte Gelände südöstlich des Stadttors.

Es wird im Norden vom als Fuß- und Radweg ausgebauten Lahnweg, der Neusser Straße im Osten, im Süden von der Stichstraße Völklinger Straße sowie im Westen von der Völklinger Straße begrenzt.

An der Völklinger Straße steht ein lang gestrecktes 4-geschossiges Bestandsgebäude, das nach der Nutzungsaufgabe von der Firma Siemens leer steht. Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine 4 bis 5-geschossige Wohnbebauung, die unmittelbar an die Neusser Straße angrenzt. Im Süden sind zwei leerstehende 1- bis 2-geschossige Wohngebäude vorhanden.

Ferner werden größere, nicht bebaute, mit Bäumen bestandene Freiflächen zum Teil als privater Parkplatz genutzt.

Zwischen der als Parkplatz benutzten Freifläche und dem nach Norden angrenzenden Lahnweg befindet sich eine parkartige mit Bäumen bestehende Vegetationsfläche.

Der ebenfalls wegebegleitend mit Bäumen bestandene Lahnweg stellt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Medienhafen und dem Stadtteil Unterbilk dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03/014 – Neusser Straße / Lahnweg – Stadtbezirk 03 – Stadtteil Unterbilk umfasst eine Fläche von ca. 2,3ha.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Zu den städtebaulichen Grundsätzen, die gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 bei der Erstellung des Bebauungsplanes gleichrangig zu berücksichtigen sind, gehören unter anderem:

„... die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ (BauGB § 1 Abs. 6 Nr.5)

sowie

„... die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a)

Neben diesen städtebaulichen Grundsätzen hinsichtlich der Belange des Landschaftsbildes, des Umwelt- und Naturschutzes sieht das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft nicht nur im unbesiedelten, sondern **auch im besiedelten Bereich** vor (BNatSchG § 1 Abs. 1).

Somit ist aus rechtlicher Sicht die Landschaftsplanung im städtischen Bereich (Grünordnungsplanung) grundsätzlich Bestandteil bei der Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Grünordnungsplanung trägt zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, wie auch zur Entwicklung und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 03/014 - Neusser Straße / Lahnweg - stellt der Grünordnungsplan (GOP) eines der Fachgutachten für die Beurteilung umweltrelevanter Aspekte dar.

Aufbauend auf den planungsrelevanten Grundlagen wie beispielsweise den natürlichen Standortfaktoren, der Realnutzung und den planerischen Vorgaben, wird ein Entwurf für die Grünplanung für das Plangebiet erstellt. Des Weiteren werden planungsrechtlich erforderliche Festsetzungsvorschläge beschrieben, die in den Bebauungsplan eingearbeitet werden können.

1.4 Allgemeine Zielsetzung und Inhalte des Grünordnungsplans

Die allgemeine Zielsetzung des Grünordnungsplans besteht darin, den im Vorfeld beschriebenen rechtlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

Der Grünordnungsplan (GOP) stellt eines der Fachgutachten für die Beurteilung umweltrelevanter Aspekte dar. Die Entscheidung, inwieweit grünordnerische Festsetzungen tatsächlich in den Bebauungsplan übernommen werden, obliegt der städtebaulichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahre 1992 ist das gesamte Plangebiet als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Mit der künftigen Planung soll ein innerstädtisches urbanes Gebiet (MU) mit gemischter Nutzung entstehen, in dem sowohl Wohnnutzungen sowie die Ansiedlung einer Kindertagesstätte als auch gewerbliche Nutzungen wie die Ansiedlung von Büros, Gastronomie und die mögliche Errichtung eines Hotelstandortes zulässig sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan wird eine Änderung des FNP notwendig, da die mit dem Bebauungsplan Nr. 03/014 - Neusser Straße / Lahnweg - verfolgten Planungsziele nicht mehr mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

Im Parallelverfahren erfolgt die Flächennutzungsplanänderung Nr. 187 – Neusser Straße / Lahnweg.

2.2 Bebauungsplanung/Planungsrechtliche Bewertung

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5375/67

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 03/014 - Neusser Straße / Lahnweg - befindet sich im Wesentlichen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5375/67 vom 18.11.1989. Es ist eine bauliche Nutzung als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Entlang der Völklinger Straße im Westen des Plangebietes ist im MK1 eine ein- bis vier- bzw. sechsgeschossige Bebauung mit der Ausbildung unterirdischer und oberirdischer Stellplätze und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 zulässig. Entlang der Neusser Straße im Osten des Plangebietes ist im MK 2 ebenfalls eine Bebauung bis zu vier Geschossen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Süden über die als Stichstraße ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche der Völklinger Straße mit Anbindung an die Völklinger Straße. In Verlängerung der Stichstraße wird eine Geh- und Radweg in Richtung Neusser Straße ausgewiesen. Im Norden des Plangebietes verläuft der als Fuß- und Radweg nutzbare Lahnweg zwischen Völklinger Straße und Neusser Straße. Südlich davon ist eine Fläche für Bepflanzung gemäß der textlichen Festsetzungen (Gliederungspunkt 6) des rechtskräftigen Bebauungsplanes dargestellt. Eine weitere für eine Bepflanzung festgesetzte Fläche befindet sich im MK 2 südlich der zulässigen Bebauung zur Einbindung von Stellplätzen, hier ist die Bepflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

- **Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5375/056**

Südlich des Fuß- und Radweges zwischen der Wohnbebauung an der Neusser Straße und dem RWI Standort gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr 5375/056 aus dem Jahr 1970, der ebenfalls ein Kerngebiet (MK) ausweist.

- **Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5376/71**

Ferner wird das Plangebiet im südlichen Bereich in einem geringfügigen Umfang durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5376/071 überlagert, der hier öffentliche Verkehrsfläche sowie Fahr- und Leitungsrechte festsetzt.

- **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Im Plangebiet besteht Baurecht nach zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen und somit rechtlich keine Ausgleichspflicht.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Düsseldorf.

2.4 Biotopkataster

Schützenswerte Biotope gemäß dem Biotopkataster von NRW sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

2.5 Natura 2000

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der in der Landeshauptstadt Düsseldorf ausgewiesenen Natura 2000 Schutzgebiete.

Maßnahmen aus dem Programm Natura 2000 werden für das Plangebiet nicht vorgegeben.

2.6 Grünordnungsplan I (GOP)

Im heute wirksamen Flächennutzungsplan werden keine Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes aufgeführt.

Im „Grünordnungsplan Düsseldorf 2025 –rheinverbunden–“ werden für den Teilraum 24 „Innere südliche Düssel“ bezogen auf das Plangebiet folgende Entwicklungsziele genannt:

- Wegeanschluss an die Verbinder
Ausgenommen von dem Anschluss an den nördlich liegenden Verbinder „Innere nördliche Düsseldorf“ (Teilraum 16) ist der Anschluss an den „Freiraum am Wasser“ (Teilraum 05, Hafen) von großer Bedeutung.
- Sicherung und Ausbau der bestehenden Grünverbindungen
Im vorliegenden Plangebiet betrifft das insbesondere die Grünverbindungen entlang des Lahnweges und entlang der Völklinger Straße mit Anbindung an Medienhafen, Stadttor und Rheinpark Bilk
- Sicherstellung einer ausreichenden Grünversorgung
Die geplante Wohnbebauung löst einen Bedarf an öffentlichen Grün- und Kinderspielplätzen aus.

Als Handlungsempfehlung wird die Integration einer qualitativen Freiraumplanung in die städtebauliche Entwicklung gefordert.

2.7 Grünordnungsplan II (GOP)

Für den Stadtbezirk 03 wurde bereits in 1996 ein Grünordnungs-Rahmenplan erstellt. In der Entwicklungskarte werden die linearen Verbindungsachsen in Ost-West-Richtung zwischen Innenstadt und Medienhafen entlang des Lahnweges und in Nord-Süd-Richtung entlang der Völklinger Straße als Planungsziel zwischen den südlichen Stadtquartieren und dem Rheinpark Bilk im Norden als Entwicklungsziele definiert.

2.8 Baumschutzsatzung

Bei der Bewertung des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 13.12.1986 / redaktioneller Stand vom 2002 im Verfahren zu berücksichtigen.

2.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder denkmalgeschützte Gebäude noch denkmalwürdige erhaltenswerte Baulichkeiten. Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist im Plangebiet nicht bekannt.

2.10 Boden / Altlastenkataster

- Altlasten

Nach Aussage des Altlastenkatasters der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet der Altstandort mit den Katasternummern: 5950, 9571, 9575, 9577 und 9691.

Für die o.g. Altstandorte wurden eine Nutzungsrecherche und eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Gemäß den Untersuchungsergebnissen liegen keine Bodenluftbelastungen vor. Gemäß den Sondierungsergebnissen weist das gesamte Grundstück eine Auffüllung mit unterschiedlichen Mächtigkeiten auf. In dem sondierten Auffüllmaterial wurden Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Schwermetallen zzgl. Arsen nachgewiesen. Die höchsten Belastungen wurden in Teilbereichen direkt an der Oberfläche anstehend angetroffen, so dass eine Gefährdung für das Schutzgut Mensch nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Grundwassergefährdung ist aufgrund der anzunehmenden schlechten Eluierbarkeit der Schadstoffe weitestgehend auszuschließen.

Im Rahmen Neubaumaßnahme der Errichtung mehrgeschossiger Gebäude mit zwei- bis dreigeschossiger Tiefgaragen werden die angetroffenen Belastungen vollständig entfernt, Das anstehende Auffüllmaterial kann ebenfalls fast vollständig entfernt werden.

Bei der künftig möglichen sensiblen Nutzung als Wohnquartier ist ein Bodenaustausch erforderlich und das vorliegende belastete Bodenmaterial ist zu entsorgen.

Dies trifft für den Bereich des Innenhofs der geplanten Wohnbebauung zu. Hier erfolgen keine Tiefbauarbeiten, so dass das schadstoffbelastete anstehende Auffüllmaterial gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bis zu einer Tiefe von ca. 0,6 m gegen sauberen Boden, der die Vorsorgewerte gemäß BBodSchG einhält, auszutauschen ist.

- Boden

Aufgrund der zulässigen Über- und Unterbauung der Flächen sowie die Errichtung von Erschließungsflächen sind bis auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Anpflanzung ausgewiesen Flächen keine offenen Vegetationsflächen anzutreffen.

Ferner sind aufgrund früherer gewerblicher und industrieller Nutzungen im Plangebiet überwiegend anthropogen überformte Bodenverhältnisse zu finden.

2.11 Wasser

- Grundwasserstände und Grundwasserbeschaffenheit

Nach vorliegenden Erkenntnissen des Umweltamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf lag der höchste ermittelte Grundwasserstand bei ca. 32,5 m ü. NN (HHGW₁₉₂₆) und der höchste gemessene Grundwasserstand bei ca. 31,50 -32,00 m ü. NN (HHGW₁₉₈₈). Der minimale Grundwasserflurabstand, der im dem Langzeitraum von 1945 bis 2007 ermittelt wurde, liegt im Bebauungsplangebiet bei 3 bis > 5 m.

Östlich an das Plangebiet und die Neusser Straße angrenzend besteht eine großflächige Grundwasser-Verunreinigung mit Chrom, vorliegend als Chrom6+ sowie mit perfluorierten Tensiden (PFT). Die Verunreinigung wird unter der Bezeichnung „Bilk / Unterbilk“ geführt.

Im Falle der geplanten Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstiger Grundwasserentnahmen sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit der Grundwasser-Verunreinigung erforderlich.

Dabei ist auch sicherzustellen, dass ein Tiefeneingriff von Bauwerken in das Grundwasser nicht zu einer nachhaltigen Verschlechterung der wasserwirtschaftlichen Situation führt.

Sollten sich im Plangebiet Grundwassermessstellen befinden, sind diese Messstellen in Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf zu versetzen.

- Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 44 des Landeswassergesetzes NRW keine Anwendung.

Sämtliches Schmutz- und gesammelte Niederschlagswasser ist an die öffentliche Abwasseranlage (Mischwasserkanalisation) anzuschließen.

- Oberflächengewässer / Hochwasserbelange

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Zusammenhang mit Hochwasserbelangen wird darauf hingewiesen, dass gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten das Plangebiet von einem extremen Hochwasserereignis am Rhein überflutet werden kann.

- Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

2.12 Klima / Lufthygiene

Laut „Planungshinweiskarte“ der Landeshauptstadt Stadt Düsseldorf (2012)“ befindet sich das Plangebiet in einem Lastraum der sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche. Hierbei handelt es sich um einen aus-

geprägten klimatischen Lastraum, in dem erhöhte Lufttemperaturen, insbesondere in den Sommermonaten auftreten. Ebenso bestimmten verschlechterte Belüftungsverhältnisse die klimatische Situation.

Derzeit wird das Plangebiet durch ein 4-geschossiges Bürogebäude entlang der Völklinger Straße geprägt sowie durch eine kleinflächige mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Neusser Straße. Die als Parkplatz ausgebauten Freiflächen zwischen diesen Gebäudestrukturen sind mit Baumreihen bestanden. Im Süden grenzt eine verdichtete von Büronutzung geprägte hochgeschossige Bebauung an. Im Norden verläuft die beidseitig mit Bäumen bestandene Fuß- und Radwegverbindung des Lahnweges zwischen Völklinger Straße und Neusser Straße. Nördlich davon schließt eine verdichtete Bebauung mit Büro- und Wohnbebauung an.

Die vorgesehene Planung sieht nach Abriss des Bürobestandsgebäudes die Errichtung von zwei Baublöcken mit Innenhöfen vor, die durch eine von Nordost nach Südwest verlaufenden Boulevardfläche getrennt werden. Soweit möglich sollen raumprägende Bestandsbäume erhalten bleiben.

Die geplante Bebauung stellt gegenüber der heutigen im Plangebiet anzutreffenden Situation eine Verdichtung dar, die die thermische und bioklimatische Belastung im Plangebiet und seiner Umgebung erhöhen kann.

Vor diesem Hintergrund gilt es, die klimatisch positiven Elemente zu stärken.

Alle geplanten privaten Grünflächen, wie auch weitere Freiflächen und Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sind zu durchgrünen, um eine Verbesserung des Bioklimas zu erzielen und möglichst die Ausbildung von hoch-sommerlichen „Hitzeinseln“ zu vermeiden.

Ebenso sollen die neuen Grün- und Freiflächen Vernetzungsfunktion von innerstädtischen Grünzonen übernehmen und die stadträumliche Anbindung über den Lahnweg zwischen Medienhafen und Stadtzentrum übernehmen.

Für den Luftaustausch ist insbesondere der von Norden nach Süden geplante Boulevard positiv zu bewerten.

Bedingt durch den im Südwesten geplanten Hochpunkt mit einer Gebäudehöhe von mindestens 58 m und einer Geschossigkeit bis maximal 17 Geschossen mit einer Geschossigkeit wie auch durch die heute in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Hochhäuser (Stadthaus mit 20 Geschossen und dem RWI-Hochhaus mit bis zu 15 Geschossen) ist mit einer erheblichen Veränderung des Windfelds, d.h. mit einer Verschlechterung des Windkomforts und mit einer möglichen Erhöhung von Windgefahr zu rechnen.

In Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse bedingt durch den Klimawandel sind unterstützende Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und zur ortsnahen Verdunstung vorzunehmen. Geeignete Maßnahmen sind Dachbegrünungen sowie die Vorhaltung von Grünflächen mit Speicherpotential.

Eine Betrachtung und Bewertung erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Schaffung klimatisch und lufthygienisch gesunder Aufenthalts- und Wohnqualitäten im innerstädtisch verdichteten Plangebiet erfolgt auf der Ebene der Umweltverträglichkeitsprüfung und wird im Umweltbericht dargestellt.

Ein Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen und flächigen Vegetationsflächen sowie die Begrünung von Dachflächen können sich positiv auf lokale klimatische und lufthygienisch belastete, verdichtete innerstädtische Standortsituationen auswirken.

2.13 Sonstige Vorgaben

- Handlungskonzept ZUKUNFTWOHNEN DÜSSELDORF

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat 2013 das Handlungskonzept Wohnen (Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt – HKW) beschlossen. Dabei wird das Ziel verfolgt, ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen. Am 28.04.2016 hat der Rat eine Anpassung und Konkretisierung der Quotierungsregelung auf Basis der ersten Erfahrungsberichte zum Handlungskonzept Wohnen beschlossen, die auch im Bebauungsplangebiet Nr. 03/014 Neusser Straße / Lahnweg - anzuwenden ist.

3 Bestandsaufnahme und –bewertung

3.1 Biotop- und Nutzungsstrukturen

Im Plangebiet lassen sich folgende Vegetations- bzw. Nutzungsstrukturen unterscheiden:

- Großformbebauung an der Völklinger Straße, 4-geschossig, überwiegend durch Bebauung und Erschließung versiegelte Flächen, nur geringe Anteil an Ziergrün (naturfern)
- Stellplatzanlage östlich der Solitärbebauung (Bürogebäude an der Völklinger Straße) mit drei Baumreihen (Birken und Platanen). Die Birken und überwiegend großkronigen Platanen stehen in dichtem Pflanzabstand und gliedern die Fahrgassen und Stellplatzflächen. Die Fahrgassen sind versiegelt, die Stellplätze unter den Bäumen geschottert und zwischen den Bäume mit Grasfluren durchsetzt. Am westlichen Rand zur Bebauung befindet sich ein Gehölzstreifen mit Ziersträuchern
- Baum- und Gehölzstreifen am nördlichen Rand südlich des Lahnweges mit teilweise großkronigen Einzelbäumen, Baumgruppe bzw. –reihe, hier: Platanen und Ahornarten. Die Bäume weisen Stammumfänge bis zu 200 cm, vereinzelt auch mehr auf.
- Wohnbebauung und Stellplatzanlage an der Neusser Straße sowie einer Wohnbebauung im Süden des Plangebietes. Hier sind überwiegend versiegelte Flächen mit geringem Ziergrünanteil im Bereich der Bebauung vorhanden, ferner eine kleinere vollständig versiegelte Stellplatzanlage mit großkronigen Bäumen (Platanen) und gärtnerisch gestalteten Flächen.
- Städtische Erschließungsflächen in Form von Fuß- und Radwegeverbindungen im Norden und Nordwesten entlang des Lahnweges und der Völklinger Straße, hier: versiegelte Pflaster- bzw. asphaltierte Wegeflächen, beidseitig mit Baumreihen bestandene Rasenflächen

3.1.1 Aktuelle Nutzung / Versiegelungsgrad

Zirka 53 % des Plangebietes sind im Bestand versiegelt.

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5375/67, in dem sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 03/014 –Neusser Straße / Lahnweg – befindet, ist eine Versiegelung von ca. 78 % zulässig.

3.1.2 Biototypen - reale Vegetation

Im Plangebiet finden sich heute folgende Biototypen:

Tabelle Nr. 1: – Biototypen / vorhandene Nutzungstypen

A1. AUSGANGSZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRÄUMES - REAL VEGETATION						
Nr.	Code	Biototyp/ Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft	Fläche [m²]	versiegelt (m2)	teilversiegelt (m2)	unversiegelt (m2)
1. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden						
1	1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude)	5555	5555	0	0
2	1.1	Versiegelte Flächen (Strassen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern)	6518	6.518	0	0
3	1.3	Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen (wassergebundene Decken, Schotter,-Kies,-Sandflächen,)	5369	0	5669	0
2. Begleitvegetation						
4	2.2	Strassenbegleitgrün	717	0	0	717
4. Grünflächen, Gärten						
5	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	574	0	0	574
6	4.5	Intensivrasen (z. B Staudenrabatte, Bodendecker)	342	0	0	842
7. Gehölze						
7	7.1	Hecke,Wallhecke,Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch, mit lebensraumtypischen Gehölzanteil > 50%	353	0	0	353
8	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Allee mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum	2736	0	0	2736
SUMME			22364	12073	5669	5222
			100	53	25	22

3.1.3 Biototypen - gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 5375/67

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist in dem als Kerngebiet (MK) ausgewiesenen Areal des heutigen Plangebietes die zulässige Bebauung umgesetzt worden. Sie entspricht überwiegend den heute vor Ort anzutreffenden Nutzungsformen. Die heute als oberirdische Stellplatzflächen mit Baumreihen bestandenen teilversiegelten Flächen können gemäß Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan als unterirdische Stellplätze errichtet werden, d. h. die heute in der Örtlichkeit nicht unterbauten Stellplatzflächen könnten durch die Unterbauung stärker versiegelt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Plangebiet wird mit 0,5 angegeben. Gemäß § 19, Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine Überschreitung um 50 % der GRZ zulässig.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugebesetzbuch (BauGB) festgesetzten Pflanzflächen im Norden entlang des Lahnweges und im Bereich der zulässigen Bebauung (MK2) entlang der Neusser Straße sind realisiert worden.

Den im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind folgende Biotoptypen zu zuordnen.

Tabelle Nr. 2: – Potentiell zulässige Biotoptypen / Nutzungstypen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan

A2. AUSGANGSZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES - gemäß rechtskräftigen B-Plan 5375/67+ B-Plan 5375/056						
Nr.	Code	Biotoptyp/ Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft	Fläche [m ²]	versiegelt (m ²)	teilversiegelt (m ²)	unversiegelt (m ²)
1. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden						
1	1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude)	5555	5555	0	0
2	1.1	Versiegelte Flächen (Strassen; Wege)	552	552	0	0
3	1.1	Versiegelte Flächen (Strassen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern) insgesamt (Anteil 50% GRZ 0,5; zulässige Überschreitung nach §19 (4) Bau NVO 50%= GRZ 0,75)	15853	11889,75	0	3963,25
2. Begleitvegetation						
4. Grünflächen, Gärten						
4	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	574	0	0	574
7. Gehölze						
5	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Allee mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum	430	0	0	430
SUMME			22964	17997	0	4967
			100	78	0	22

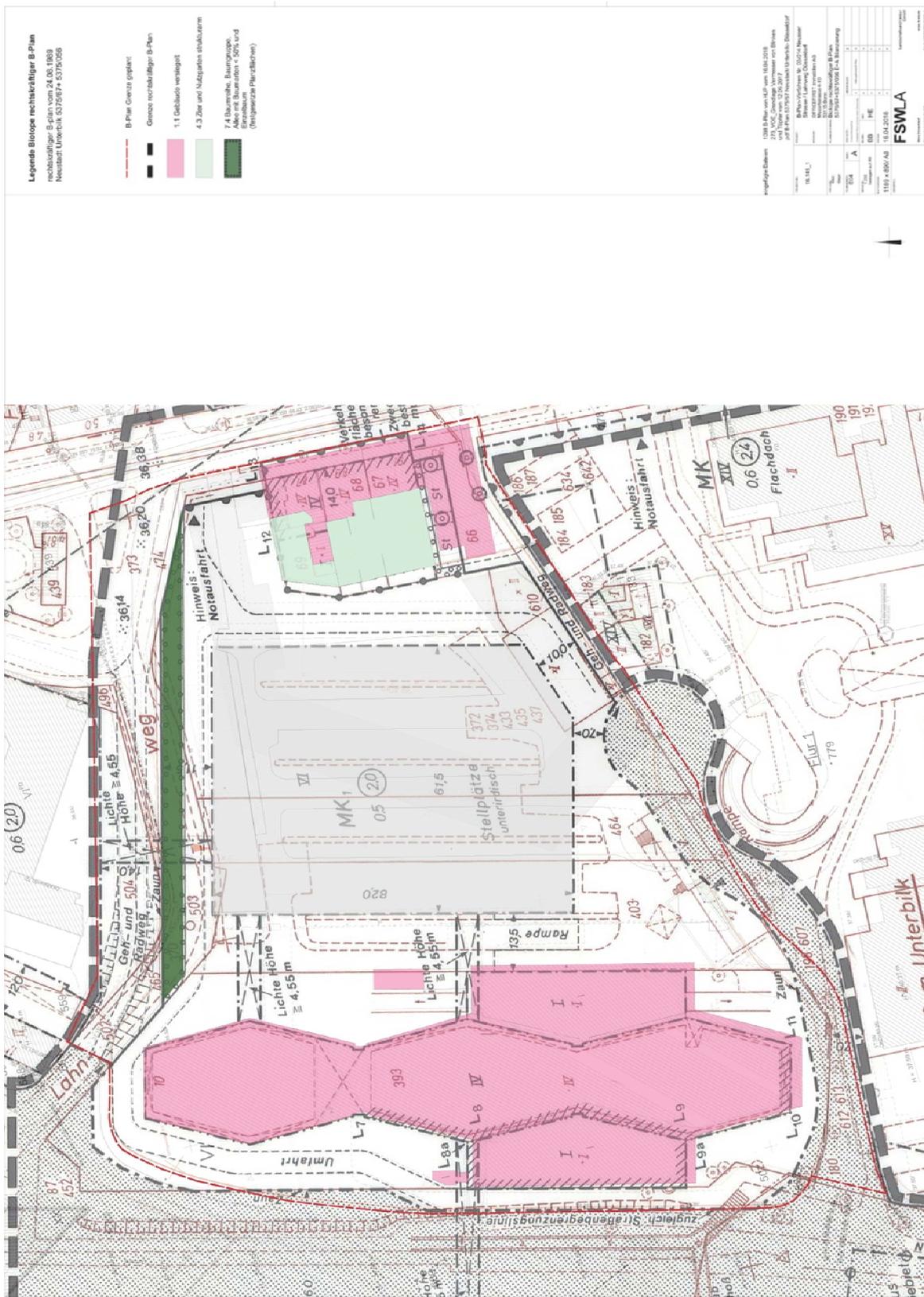


Abb.: 1

Bebauungsplan-Verfahren Nr. 03/014 Neusser Straße / Lahnweg, Düsseldorf
Potentiell zulässige Biotop- und Nutzungstypen gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 5375/67
E 04, Stand 16.04.2018

3.1.4 Baumbestand und Bewertung

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 03/014 vorhandenen Baumbestand wurde im Jahr 2015 erstmals kartiert und bewertet. In 2016 wie auch in 2017 erfolgten Kontrollkartierungen wie auch eine vermessungstechnische Nachvermessung.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden **insgesamt 87 Bestandsbäume** erfasst. Auf den als Parkplatz genutzten Flächen zwischen der Bebauung an der Völklinger Straße und der Wohnbebauung an der Neusser Straße sind in Reihen gepflanzte Platanen (*Platanus acerifolia*) und Birken (*Betula pendula*) anzutreffen. Ferner befinden entlang einer Fußwegeverbindung zwischen der westlichen Bürobebauung und den Parkplatzflächen in Reihe gepflanzte Zierkirschen (*Prunus spec.*) sowie Weißdorn (*Crataegus laevigata*). Einzelbäume stehen im Nahbereich von dem vorhandenen Bürogebäude wie auch innerhalb der Gartenflächen an den im Süden vorhandenen Wohnhäusern. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ahornarten (*Acer spec.*), Weiden (*Salix spec.*) sowie Eiben (*Taxus baccata*). In der Vegetationsfläche, die nördlich der als Parkplatz genutzten Flächen anschließt und an den Lahnweg angrenzt, sind als Einzelbäume wie auch in Reihe gepflanzt Laubbäume wie Platanen (*Platanus acerifolia*) und rotlaubige Ahornarten (*Acer spec.*, *Acer platanoides* „Schwedleri“) anzutreffen.

Entlang des als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgebildeten Lahnweges im Norden des Plangebietes sind Erlen (*Alnus spec.*) als Allee gepflanzt. Im Bereich des Fuß- und Radweges an der Völklinger Straße sind wegebegleitend Linden (*Tilia cordata* (Sorte) gepflanzt worden.

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans - Neusser Straße / Lahnweg - erfassten Bestandsbäumen sind insgesamt **70 Bäume** gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf **satzungsgeschützt**. Davon sind 6 Bäume auf städtischen Flächen verortet.

In der Betrachtung wurden auch die Bestandsbäume (Zierkirschen-/ Weißdorn - Reihe) einbezogen, für die in 2016 ein Antrag auf Fällung gestellt wurde und seit dem 11.03.2016 eine Fällgenehmigung vorliegt. Von den zur Fällung genehmigten Bäumen sind 13 Bestandsbäume gemäß Baumschutzsatzung satzungsgeschützt. Hierfür sind gemäß Genehmigung als Ersatz 4 Laubbäume mit einem Stammumfang (StU) von 20 – 25 cm in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen.

Bis auf die wegebegleitende Baumreihen entlang der Fuß- und Radwegeverbindung Lahnweg und Völklinger Straße weisen die Bestandsbäume auf den als Parkplatz genutzten Flächen, auf den gebäudenahe Flächen und entlang von Erschließungsflächen einen durch Versiegelung beeinträchtigten Wurzelraum, Astbrüche, Trockenschäden sowie Defizite in der Kronenausbildung auf. Dadurch bedingt sind sie in ihrem Wachstum mittelstark bis stark, vereinzelt auch sehr stark geschädigt und können in ihrer Vitalität gemäß der Beurteilung der Liste der GALK (GartenAmtsLeiterKonferenz) – Arbeitskreis-Stadtbäume 2002 - überwiegend der Schadstufe 2 bis 3 zugerechnet werden.

Die Laubbäume innerhalb der Freifläche südlich des Lahnweges weisen zumeist leichte Trockenschäden im Kronenbereich auf, sodass Sie bezüglich ihrer Vitalität der Schadensstufe 1 zu zuordnen sind.

Bei den städtischen Alleebäumen westlich des Plangebietes entlang Völklinger Straße handelt sich um jüngere Linden, deren Vitalität als gesund zu bewerten ist. Sie sind der Schadensstufe 0 zu zuordnen. Gleiches gilt für die vorhandenen städtischen Linden entlang der Fuß- und Radwegverbindung entlang des Lahnweges.

4 Artenschutz

Grundsätzlich verbieten die artenschutz-rechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG, zuletzt geändert 2016), der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VS-RL). Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-Richtlinie) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§ 44, 45 BNatSchG).

Im Frühjahr / Sommer 2017 erfolgte zur Planung eine „Erweiterte artenschutzrechtliche Vorprüfung“ (ASP-VP / ASP Stufe I). Ferner wurden vom Gutachter Gebäude- sowie Ein- und Ausflugskontrollen durchgeführt (Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH Büro für Freiraum- + Landschaftsplanung, Düsseldorf 2017).

Vögel (Aves)

Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen werden.

Bei den im Plangebiet angetroffenen Vogelarten (u.a. Amsel, Blaumeise, Gartenbaumläufer, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Sommergoldhähnchen, Stieglitz) handelt es sich um häufig im urbanen Raum anzutreffende Arten.

werden kann, Da der im Plangebiet vorhandene Baumbestand als Nahrungs- und Bruthabitat durch die vorgenannten Vogelarten potentiell genutzt werden kann, sollte eine Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden.

Säugetiere - Fledermäuse (Mammalia, Chiroptera)

Die Zwergfledermaus ist in Düsseldorf eine häufig anzutreffende Gebäudefledermaus.

Die Untersuchung die bei der erweiterten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) durchgeführt wurde, kam zu dem Ergebnis, dass von den potentiell vorkommenden Tierarten lediglich die Zwergfle-

dermaus tatsächlich im Plangebiet vorzufinden ist. Bei den Ein- und Ausflugkontrollen an den leerstehenden Gebäuden im Plangebiet konnten mehrere jagenden Zwergfledermäuse beobachtet, eine direkte Nutzung der Gebäude aber nicht beobachtet werde.

Da die Planung ähnlich gestaltete Außenanlagen vorsieht, wird die Fläche nach gutachterlicher Aussage auch in Zukunft als (Teil-)Jagdrevier der Zwergfledermaus dienen. Es kann somit allenfalls zur einer temporären Beeinträchtigung der des Jagdhabitats kommen, eine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermausart durch den Verlust des Jagdreviers ist somit auszuschließen

Artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten können bei Einhaltung von Schutz- und Vorsorge- bzw. Vermeidungsmaßnahmen bei Rückbau von Bestandsgebäuden und der baulichen Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

(Maßnahmen siehe unter Kapitel 6.4)

Sonstige Tiergruppen

Eine Betroffenheit sonstiger planungsrelevanter Tiergruppen bzw. Tierarten konnte im Untersuchungsraum, d.h. im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

5 Beschreibung der Beeinträchtigungen und Veränderungen bedingt durch das Planvorhaben

5.1 Lebensraumfunktion

5.1.1 Biotopstruktur

Innerhalb des Plangebietes sind heute schon aufgrund der Nutzungsstrukturen überwiegend versiegelte Flächen bzw. teilversiegelt Flächen anzutreffen. Gärtnerisch geprägte Vegetationsflächen in Form von Rasenflächen befinden sich wegebegleitend entlang der Völklinger Straße und des Lahnweges. Gärtnerisch geprägte Biotope in Form von Ziergärten und Gehölzanzpflanzungen sind im Bereich von bestehenden Gebäuden sichtbar. Eine wichtige Vernetzungs- und Lebensraumfunktion übernehmen die im Plangebiet vorhandenen großkronigen Laubbäume auf den teilversiegelten Parkplatzflächen.

- Bestehendes Planungsrecht

Das bestehende Bau- und Planungsrecht lässt eine fast vollständige Versiegelung des Plangebietes zu. Oberirdisch ist nur eine Grundflächenzahl von 0,50 vorgegeben, d.h. 50 % der Flächen können überbaut werden. Gleichzeitig ist im Bereich der heute oberirdisch sichtbaren PKW-Stellplätze eine flächige unterirdische Anlage von Stellplätzen zulässig.

Die planungsrechtlich zulässigen gemischten Nutzungen im Plangebiet lassen eine fast vollständige Überbauung bzw. Unterbauung zu.

Die nicht versiegelten Biotopstrukturen im Plangebiet würden bei einer Umsetzung einer gemäß bestehendem Planungsrecht zulässigen Bebauung verloren gehen.

- Geplante Biotopstrukturen / Nutzungen

Das Plangebiet soll künftig als innerstädtisches Quartier (Urbanes Gebiet (MU)) mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Büro und Dienstleistungen entwickelt werden.

Der Anteil an versiegelten Flächen durch Gebäude, Erschließungsflächen, Wegeflächen wird sich gegenüber der im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Versiegelung nicht maßgeblich verringern.

Der erhöhte Versiegelungsanteil im geplanten MU gegenüber der Ist-Situation resultiert zum einen aus der Zielsetzung, brachgefallene Flächen für innerstädtisches Wohnen und stadtaffine Nutzungen zu reaktivieren und zum anderen den künftigen ruhenden Anliegerverkehr, d.h. PKW-Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Dadurch besteht die Möglichkeit, auf unterbauten Flächen begrünte Freiflächen dauerhaft zu regenerieren und auch für die Bewohner erlebbar zu machen. Zudem erfolgt eine Begrünung der Dachflächen.

Tabelle Nr.: 3 – Biotoptypen – Planung Bebauungsplan Nr. 03/014

B. PLANUNGSZUSTAND						
Nr.	Code	Biotoptyp/ Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft	Fläche [m²]	versiegelt (m2)	teil-versiegelt (m2)	unversiegelt (m2)
1. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden						
1	1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude)	9033	9033	0	0
2	1.1	Versiegelte Flächen (Strassen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern)	8023	8023	0	0
3	1.3	Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen (wassergebundene Decken, Schotter,-Kies,-Sandflächen,)	688	0	688	0
2. Begleitvegetation						
4	2.2	Strassenbegleitgrün	1055	0	0	1055
4. Grünflächen, Gärten						
7	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	574	0	0	574
8	4.5	Intensivrasen/Staudenrabatte (unterbaut)	1023	0	1023	0
7. Gehölze						
9	7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch, mit lebensraumtypischen Gehölzanteil > 50%	0	0	0	0
10	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Allee mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum	1647	0	0	1647
11	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Allee mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum (unterbaut)	921	0	921	0
Summe			22964	17032	2632	3276
			100	74	11	14
Hinweis: Es ist eine extensive Dachbegrünung auf den Gebäuden vorgesehen						

Unter Berücksichtigung der künftig planungsrechtlich festgesetzten Begrünung von Tiefgaragen sowie einer einfach-intensiven und extensiven Dachbegrünung erhöht sich der versiegelte Anteil gegenüber der Ist-Situation um ca. 10 % auf 63 %, Der teilversiegelte Anteil beträgt künftig ca. 23 % gegenüber der Ist-Situation mit ca. 25 %. (vergleiche Tabelle Nr. 1 - Biotoptypen / vorhandene Nutzungstypen)

5.1.2 Baumbestand

Das Planvorhaben initiiert einen Eingriff in den vorhandenen Baumbestand, wodurch nur bedingt vorhandene Bestandsbäume in die Planung integriert werden können.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurden Empfehlungen von Seiten des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes ausgesprochen, den vorhandenen Baumbestand innerhalb der im Privateigentum vorhandenen, heute gewerblich genutzten Flächen, soweit möglich zu erhalten und in die städtebauliche Neugliederung des Standortes zu integrieren.

Diese Empfehlung gilt insbesondere für die Platanenreihe im östlichen Teil des Plangebietes. Gemäß den Vorgaben der Mehrfachbeauftragung sollen die Platanen mit der Baum-Nr. 2 bis Baum-Nr. 9 nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Die nach der Mehrfachbeauftragung fortgeschriebene Planung ermöglicht innerhalb des geplanten Wohnhofes den Erhalt von Teilen einer heute vorhandenen Platanenreihe im östlichen Teil des Plangebietes. Es handelt sich um die Bestandsbäume Nr. 5 bis Nr. 9.

Der Erhalt von vorhandenen Bäumen innerhalb der Grünfläche südlich des Lahnweges, es handelt sich um unterschiedliche Ahornarten und eine Platane (Baum-Nr. 34 bis Baum-Nr. 40), ist ebenfalls anzustreben.

Die vorhandene wegebegleitende Lindenallee außerhalb des Plangebietes im Bereich der Völklinger Straße und des als Grünzug gestalteten Lahnweges sind dauerhaft zu erhalten.

Bedingt durch die Planung entfallen 52 satzungsgeschützte und 8 nicht satzungsgeschützte Bestandsbäume.

5.1.3 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten

- Fledermausarten

Als planungsrelevante Tierart ist vom Vorkommen der Zwergfledermaus im Plangebiet auszugehen, die das Areal zumindest als Jagdhabitat nutzt. Da die Planung ähnliche gestaltete Außenanlagen vorsieht, wird die Fläche auch in Zukunft der Zwergfledermaus als (Teil-) Jagdhabitat dienen. Bei baulicher Umsetzung der Planung kann es zu einer temporären Beeinträchtigung des Jagdhabitats kommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Art durch den Verlust des Jagdreviers ist auszuschließen.

- Vogelarten

Bedingt durch die Fällung des heute im Plangebiet vorhandenen großkronigen Baumbestandes gehen Lebensraum- und Nahrungshabitate insbesondere für Vögel und Kleinlebewesen langfristig im städtischen Raum verloren. Die artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP- Stufe I) keine, in NRW gemäß der Roten Liste registrierten, bestandsgefährdeten oder planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen. Die angetroffenen Arten (Ringeltaube, Rotkelchen, Sommergoldhähnchen, Stieglitz) stehen wie alle europäischen Vogelarten unter dem strengen Schutz des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

5.1.4 Orts- und Landschaftsbild, Erholung, Spielraum

Mit Umsetzung der Planung erfolgt gegenüber der heute anzutreffenden Situation am Standort eine sichtbare bauliche Verdichtung. Das städtebauliche Erscheinungsbild ändert sich grundlegend.

Städtebauliches Erscheinungsbild

Heute wird das Areal von dem im Westen entlang der Völklinger Straße vorhandenen ehemaligen als Bürostandort genutzten mehrgeschossigen, wabenförmigen Solitärbau bestimmt. Westlich angrenzend, an die Neusser Straße, befindet sich eine 4-5-geschossige Wohnbebauung und im Süden zwei leerste-

hende 1- bis 2-geschossige Wohngebäude. Zwischen der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Völklinger Straße und der Neusser Straße befinden sich große zusammenhängende als PKW-Stellplätze nutzbare Flächen. Raumprägend sind die die Stellplatzflächen gliedernden Baumreihen mit teilweise erhaltenswertem Baumbestand.

Der nördlich angrenzende, als Fuß- und Radweg genutzte, Lahnweg zwischen Völklinger Straße und Neusser Straße ist als eine mit Bäumen bestandene, innerstädtische Grünverbindung wahrnehmbar.

Bei der mit Bäumen bestandenen Grünfläche südlich des Lahnweges handelt es sich um eine im rechtskräftigen Bebauungsplan anzulegende private Grünfläche. Im Süden grenzt die als Stichstraße ausgebildete Völklinger Straße an das Plangebiet an. Hierüber wird auch das Firmenareal der RWI erschlossen. Dieses grenzt im Süden mit bis zu 15-geschossigen Bürohochhäusern als hochverdichtetes Quartier an das Plangebiet an. Die benachbarten Stadtquartiere mit einer Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung sind entlang der Neusser Straße als geschlossene Häuserzeilen erlebbar. Im Bereich des Quartiers am Lahnweg bestimmen Solitärbauten und Zeilenbebauung das städtische Bild. Als weiterer stadt-bildprägender baulicher Hochpunkt ist im Nordwesten das Stadttorgebäude raumbestimmend.

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den städtischen Kubaturen der benachbarten Gebäudeformen.

Um eine im Quartier in Nord-Süd-Richtung angeordnete Freiraumachse, dem Boulevard sind, zwei blockartige Baufelder angeordnet. Im Osten entsteht eine mehrgeschossige blockartige Bebauung mit Wohnnutzung, die im Erscheinungsbild den benachbarten Quartieren an der Neusser Straße entspricht. Im Westen entsteht ebenfalls eine Blockbebauung mit einem südlichen Hochpunkt. Dieser korrespondiert mit den Hochhäusern in der angrenzenden Nachbarschaft.

Wegeverbindungen und nutzbare Freiräume

Die von der Allgemeinheit nutzbaren Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Völklinger Straße sowie entlang des Lahnweges zwischen Völklinger Straße und Neusser Straße sind als innerstädtische mit Bäumen begrünte lineare, innerstädtische Freiräume zu erleben. Spielangebote im direkten Umfeld des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Die vorhandenen, privaten Freiflächen sind heute und gemäß rechtskräftigen Baurecht als Parkplatzflächen nutzbar. Für die Allgemeinheit ist derzeit eine Durchquerung dieser privaten Freifläche zwischen der Erschließung im Süden (Stichstr. Völklinger Str.) und dem Lahnweg gegeben.

Die Planung sieht ebenfalls eine Durchquerung des Plangebietes über den als Freifläche geplanten Boulevard vor.

Spielflächen

Innerhalb des neuen Quartiers sind Wohnnutzungen vorgesehen, die den Nachweis öffentlicher Spielflächen auslösen. Das Angebot von öffentlichen Spielflächen kann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden.

Die wohnungsnahen, privaten Kleinkinderspielflächen, die nachzuweisen sind, können im Planungsgebiet nachgewiesen werden.

5.1.5 Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen

- Erhalt vorhandener Bestandsbäume

Der Erhalt raumprägender Bestandsbäume auf privaten Flächen im Bereich des geplanten Wohnhofes und der parkartig zu gestaltenden Freifläche südlich des Lahnweges ist als Vermeidungsmaßnahme zu werten.

Nach derzeitigem Planungsstand können insgesamt 12 Bestandsbäume im Urbanen Gebiet (MU) auf privaten Grund erhalten werden.

Innerhalb des MU werden diese 12 Bestandsbäume durch eine zeichnerische Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren bleibt der vorhandene Baumbestand innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung am Lahnweg erhalten.

Eingriffe in Wurzelbereiche von Bestandsbäumen entlang der Völklinger Straße außerhalb des Plangebietes, die potentiell während der Bauphase zu erwarten sind, sind durch die Anwendung geeigneter Verbaumaßnahmen zu vermeiden.

- Erhalt / Sicherung vorhandenen Baumbestandes außerhalb des Bebauungsplanes entlang der Völklinger Straße

Von der geplanten Baumaßnahme potentiell betroffen sind die städtischen Alleebäume Nr. 67, Nr. 69, Nr. 70 und Nr. 104. entlang der Völklinger Straße.

Die Betroffenheit wird bei Bauausführung der geplanten unterirdischen Tiefgaragen an der westlichen Grenze des Plangebietes ausgelöst. Im Zusammenhang mit der Baugrubenerstellung wie auch durch den dauerhaften unterirdischen Bau von Tiefgaragen können Eingriffe in den Kronentraufbereich, die Stammzone und insbesondere in den Wurzelbereich nicht ausgeschlossen werden.

Im Vorgriff auf die Bauausführung sind fachgerechte Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen nach DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ im Wurzel-, Stamm-, und Kronentraufbereich an den betroffenen Bestandsbäumen durchzuführen.

Die an dem jeweils betroffenen Baum notwendigen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen, wie

- die Erstellung eines Wurzelvorhanges und die Bewässerung und Nährstoffversorgung während der Bauphase,
- notwendige Stammschutzmaßnahmen, wie die Sicherung durch Einzäunung im Kronentraufbereich
- Aufastung und Kronenrückschnitt

sind auf der Baugenehmigungsebene vor Beginn der Bautätigkeit durch einen Baumsachverständigen in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhof- und Forstamt festzulegen und während der Baumaßnahme in Form einer ökologischen Bauleitung zu begleiten.

Des Weiteren die RAS LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straße, Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Wenn im Einzelfall nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf ein Erhalt fachlich nicht realistisch ist, ist am Standort eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LP 4, sowie die ökologische Baubegleitung wie auch die vertragliche Regelung einer Ersatzpflanzung an dem gleichen Standort sind in den Städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

- **Neupflanzung und Begrünung (auch Dachbegrünung)**

Als Maßnahmen sind die Anpflanzung von Bäumen sowie die Anlage von Vegetationsflächen zu werten, ebenso die extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern.

Neupflanzungen erfolgen auf den geplanten Platzflächen (Boulevard). Flächige Anpflanzungen sind im Wohnhof im östlichen Teil des Plangebietes geplant. Darüber hinaus sind Vorgartenzonen in den Eingangsbereichen des Wohnblocks vorgesehen. Eine flächige Begrünung auf Freiflächen in Bereich des künftigen Bürostandortes entlang der Völklinger Straße wie auch angrenzend an den nördlichen Anlieferungsbereich ist ebenfalls geplant. In der nördlichen Verlängerung des Boulevards rahmen parkartig gestaltete Vegetationsflächen die platzartige Aufweitung.

Da die Neupflanzung von mind. 21 Bäumen und die Anlage von Vegetationsflächen überwiegend auf unterbauten Flächen erfolgen wird, ist eine ausreichende Substratüberdeckung der unterbauten Flächen sicher zu stellen.

- **Gestalterische Reaktion auf Windkomfort.**

Durch die benachbarte Hochhausbebauung des „Stadttor-Gebäudes“ an der Völklinger Straße, sowie den Hochpunkt der Neuplanung, kommt es zu einer Beeinträchtigung des Windkomforts im Bereich der geplanten parkartigen Freifläche südlich des Lahnweges. Trotz des vorhandenen Baumbestandes wird der Aufenthalt im Freien windtechnisch beeinträchtigt.

Als Minderungsmaßnahme ist die Anlage von geschnittenen Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 160 cm in Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen.

6 Konzept mit Vorschlägen zu textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

6.1 Grün- und Spielflächenversorgung

6.1.1 Öffentliche Grün- und Spielflächen

Öffentliche Spielfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/014 – Neusser Straße / Lahnweg – erfolgt keine Ausweisung öffentlicher Grünflächen bzw. öffentliche Kinderspielplätze.

Für eine quantitative Versorgung mit öffentlichen Spielflächen gelten die Richtewerte gemäß Runderlass (Rd.Erl.) des Innenministeriums NRW von 1978 und der Entwurf des Mustererlasses der ARGE BAU von 1987. Der Richtwert gemäß Runderlass (Rd.Erl.) des Innenministeriums NRW von 1978 liegt bei 2,5 m² je Einwohner.

Für die Erreichbarkeit von öffentlichen Spielflächen ist ein Bewegungsradius von 400 m relevant. Dieser wird für das neue Quartier etwa durch die Lorettostraße, den Fürstenwall, Hammerstraße, Erftplatz, Neckarstraße und Gladbecker Straße markiert. Innerhalb dieses Raumes befinden sich die Spielplätze Sieglplatz und Ahnenstraße, jeweils mit Angeboten für Schul- und Kleinkinder, der Bolzplatz Sieglstraße sowie einen Spielpunkt (Kleinkinderspielplatz) im Bürgerpark Bilk.

Die Spielflächenversorgung liegt damit bei 0,5 m² je Einwohner und weist bereits heute ein Defizit von 2,0 m² je Einwohner auf, d.h. 8.000 m²

Bei der Realisierung von ca. 115 Wohneinheiten im MU im östlichen Teil des Plangebietes, mit einer angenommenen Belegungszahl von 2,2 Personen (gemäß Vorgabe der Landeshauptstadt Düsseldorf), sind künftig ca. 250 zusätzliche Einwohner zu erwarten. Wird der Richtwert von 2,5 m² je Einwohner zugrunde gelegt, besteht ein Bedarf von 625 m². Sofern die gemäß der Düsseldorfer Spielplatzsatzung für Kleinkinder notwendigen Spielflächen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden können reduziert sich die öffentliche Spielfläche um 20 %. Dies würde bedeuten, dass ein Defizit von 500 m² bestehen bliebe.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/014 – Neusser Straße / Lahnweg - wird als Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen, in dem sowohl gewerbliche Nutzungen wie Büros und Hotel als auch Wohnnutzungen zulässig sind. Sollte innerhalb des östlich vom Boulevard gelegenen Baufeldes neben der geplanten Wohnnutzung ein Hotel angesiedelt werden, würde sich die Anzahl der Wohnungen innerhalb des Plangebietes voraussichtlich verringern. Folglich wäre das auszugleichende Defizit an öffentlichen Spielflächen geringer. Im westlichen Baufeld des Plangebietes ist optional auch eine Wohnnutzung zulässig. Sollten hier ebenfalls Wohnungen errichtet werden, wäre das auszugleichende Defizit anzupassen.

Da im Umfeld des Plangebietes keine neuen öffentlichen Spielflächen geschaffen werden können, besteht nur die Möglichkeit, vorhandene Spielplätze aufzuwerten. Die vorhandenen Spielplätze im direkten

Umfeld bieten dazu kein Potential. Außerhalb des 400 m Radius jedoch im Abstandsradius von ca. 500 m befindet sich der Spielplatz – Gilbachstraße-, der Aufwertungspotential bietet.

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen im baurechtlichen Verständnis gemäß § 9 Abs.1 BauGB werden in Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03/014 – Neusser Straße / Lahnweg **nicht** ausgewiesen.

Die öffentlichen, alleeartig bepflanzten Fuß- und Radwegeverbindungen im Bereich der Völklinger Straße und des Lahnweges, soweit diese innerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der heute vorhandene Charakter eines mit Wegeflächen gegliedert baumbeständiger Grünzuges wird auch künftig erhalten bleiben. Ergänzende Baumpflanzungen im Rahmen der räumlichen Neuordnung von privaten Außenflächen südwestlich des Lahnweges sind auf privater Grundstücksfläche vorgesehen.

6.1.2 Private Grün- und Spielflächen

Private Spielfläche im Urbanen Gebiet innerhalb der Wohnbebauung östlich des Boulevards

Eine private wohnungsnaher Spielfläche ist innerhalb des Wohnhofes im östlichen Teil des Urbanen Gebietes geplant. Die Spielfläche wird in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf mit Spielgeräten für Kleinkinder ausgestattet. Fallschutzbeläge sollen aus Sand oder synthetischem Material hergestellt werden.

Auf Grundlage der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen auf Baugrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 2. Mai 1974 erfolgte eine überschlägige Ermittlung der im Bebauungsplan nachzuweisenden privaten Spielfläche für den Wohnhof östlich des Boulevards.

- Spielflächennachweis

Der derzeit aktuelle Spielflächennachweis bezieht sich auf die anrechenbaren Wohneinheiten des im aktuellen Bebauungsplan-Vorentwurf ausgewiesenen Urbanen Gebietes.

Tabelle Nr.: 4 Spielflächennachweis – private Spielflächen - überschlägige Ermittlung für die geplante Wohnbebauung im MU östlich des Boulevards

B-Plan Vorentwurf	Anrechenbare Wohneinheiten (WE) ca.			Nachzuweisende pri- vate Spielfläche ca.		Bemerkung
MU	115	WE	=	575	m ²	
insgesamt	115	WE	=	575	m ²	

Gemäß Bebauungsplan können innerhalb des östlichen Wohnhofes im Urbanen Gebiet bei einem 6 m Abstand zur Fassade ca. 720 m² nachgewiesen werden. Davon wird ca. 1/5 der Fläche als Sandspielfläche ausgebildet.

Innerhalb der geplanten Bebauung im MU westlich des Boulevards können nach derzeitigem Planungsstand sowohl gewerbliche Büronutzungen als auch Wohnnutzung angesiedelt werden. Bei einer Ansiedlung von Wohnungen wären innerhalb des neu entstehenden Innenhofes weitere private wohnungsnaher Spielflächen vorzuhalten.

Als weitere nutzbare Spiel- und Bewegungsflächen bieten sich auch die mit Geh- und Fahrrecht (GF3) zu belastenden Erschließungs- bzw. Bewegungsflächen an, soweit diese nicht durch andere Nutzung belegt sind. Sofern erforderlich, kann diese Fläche auch für den Spielflächennachweis in Anrechnung gebracht werden.

Kindertagesstätte

Innerhalb des Plangebietes wird eine Kinder-Tagesstätteneinrichtung (KiTa) ausgewiesen. Ihr Standort ist im Nordosten des östlichen Plangebietes vorgesehen.

Es handelt sich um eine dreizügige KiTa mit 200 m² Außenanlagen pro KiTa-Gruppe. Nachzuweisen sind somit 600 m². Die derzeitige Planung sieht eine Brutto-Außenfläche von 600 m² vor.

Die Freianlage der Kindertagesstätte wird in enger Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf und dem späteren Betreiber geplant und gemäß Vorgaben mit einer Einzäunung eingefasst.

Private Grün- und Freiflächen mit Nutzungsrecht für die Allgemeinheit.

Boulevard

Eine das Plangebiet von Nord nach Süd durchziehende großzügige Freifläche, der sogenannte Boulevard, wird als eine mit Bäumen bestandene private, von der Allgemeinheit mit zu nutzende Freifläche gestaltet. Während die seitlich zwischen der als Allee konzipierten Freiraumachse und der angrenzenden

Bebauung geplanten Außenflächen der Durchwegung und den Anlieger des Quartiers zur Erschließung dienen, bietet die innerhalb der Allee entstehende Außenfläche Bereiche zum Verweilen an. Auf der als wassergebundenen Wegedecke gestalteten baumbestandenen Achse werden Spielelemente, beispielbare Bewegungsflächen wie auch Sitzelemente angeboten. Bei der Gestaltung werden ferner die im Rettungsfall erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr berücksichtigt.

Diese Fläche wird baurechtlich als nicht überbaubare Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (GF3) festgesetzt.

Südliche Platzfläche

Den gestalterischen Endpunkt der in Nord-Südrichtung ausgerichteten Boulevard-Achse bildet im Süden des Plangebietes eine mit Einzelbäumen gestaltete platzartige Freifläche mit urbanem Charakter. Sie fungiert als Vorfläche für die Eingangssituationen der an den Platz angrenzenden Bebauung wie auch als Erschließung für private Nutzungen und als Zufahrt für die Tiefgarage. Ferner bietet sie Flächen für vorgesehene Außengastronomie.

Diese Fläche innerhalb einer baurechtlich als nicht überbaubare Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (GF1) festgesetzten Fläche.

Parkartige Grünfläche südlich des Lahnweges

Den nördlichen Endpunkt des Boulevards bildet eine parkartige Grünfläche südlich des Lahnweges. Am Lahnweg entstehen neue Wegebeziehungen, die von einer großzügigen Rasenfläche begleitet werden. Innerhalb dieser gärtnerisch gestalteten Freifläche werden heute vorhandene Bestandsbäume eingebunden. Es werden Flächen mit Ausstattungselementen zum Verweilen angeboten. Ebenso sind Spielelemente vorgesehen. Somit kann diese Fläche ebenfalls als Spiel und Bewegungsfläche genutzt werden.

Diese Fläche wird baurechtlich als nicht überbaubare Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (GF3) festgesetzt.

Um einen erhöhten Windkomfort zum Aufenthalt in diesem Bereich zu schaffen, sind geschnittene Heckenblöcke mit einer Mindesthöhe von 160 cm im westlichen Teil der privaten für die Allgemeinheit nutzbaren Grünfläche geplant.

Gebäudenahe private Grünflächen

Vor den Eingangsbereichen der für eine Wohn- bzw. Hotelnutzung vorgesehenen mehrgeschossigen Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes sind kleinere Grünflächen als Vorgartenzonen mit einer einheitlichen Begrünung vorgesehen.

6.1.3 Vorschlag für die Festsetzung privater Spielflächen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Private Spielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB/ § 9 (2) BauO NRW) (Maßnahme M13)

- Lage der Spielflächen
- Ist gemäß § 9 (2) BauO NRW eine private Spielfläche für mehr als zehn Wohnungen bestimmt, so muss sie von den Wohn- und Schlafzimmerfenstern mindestens 6 m entfernt sein.
- Gemäß der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen auf Baugrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 2. Mai 1974 sind Spielflächen für Kleinkinder ab 5 Wohnungen nachzuweisen.

6.2 Grünvernetzung und Biotopverbund, Erhalt von vorhandenem Baumbestand / Maßnahmen und Vorschläge für Grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Der im Norden des Plangebietes verlaufende, als öffentlicher Fuß- und Radweg angelegte Lahnweg, stellt eine wichtige überörtliche Weg- und Grünverbindung zwischen Medienhafen und dem belebten Stadtquartier Unterbilk dar.

Die Anbindung an die Fuß- und Radwegverbindung entlang der Völklinger Straße sichert eine Anbindung in Richtung Süden und nach Norden Richtung Rheinpark Bilk.

Die städtebauliche Konzeption des Plangebietes schafft zusätzliche Freiräume für die künftigen Nutzer des Quartiers sowie für die Allgemeinheit. Über die geplante Abfolge von begrünten Platzflächen wird auch der Grünzug des Lahnweges mit dem Quartier verbunden. Dies bietet künftig, auch auf privaten, von der Allgemeinheit nutzbaren Freiflächen, Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im verdichteten innerstädtischen Bereich.

Die vorhandenen, sowie die geplanten, Baumreihen und Einzelbäume übernehmen somit auch eine biotopvernetzende Funktion. Innerhalb des neuen Quartiers werden soweit möglich Bestandsbäume erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

Erhaltung von Bestandsbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB i. V. m. § 86 BauO)

Anmerkung:

Die Bestandsbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes **nur nachrichtlich** dargestellt. Textliche Festsetzungen auf städtischen Flächen werden **nicht** in den Bebauungsplan übernommen, da die Stadt als Eigentümerin

generell in der Pflicht steht vorhandenen schützenswerten Baumbestand im öffentlichen Raum zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Erhaltung von Bestandsbäumen im MU

Nicht überbaubare Flächen südlich des Lahnweges im Urbanen Gebiet (MU)

(Maßnahme M1)

- Innerhalb der mit „GF 3“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen und der Fläche mit Pflanzgebot „3“ und der Fläche mit Pflanzgebot „4“, südlich des Lahnweges, sind vorhandene Bäume auf nicht unterbauten Flächen, die nicht von der Sicherung von Grundstückserschließung betroffen sind, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Wohnhof östlich des Boulevards

(Maßnahme M2)

- Innerhalb des Wohnhofes im Urbanen Gebiet, östlich des Boulevards, sind vorhandene Bäume auf nicht unterbauten Flächen, die nicht von der Sicherung von Grundstückserschließung betroffen sind, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Begrünung von Tiefgaragen, Fassaden, Dächern und Verkehrsflächen / Maßnahmen und Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen zur Übernahmen in den Bebauungsplan

Eine Durchgrünung des Plangebietes erfolgt, bis auf die parkartige Grünfläche südlich des Lahnweges und des privaten Wohnhofes mit wohnungsnaher privater Spielfläche und der Außenfläche der geplanten Kindertagesstätte, auf unterbauten Flächen.

Entsprechend der Zielsetzung das notwendige Stellplatzangebot für das neue Quartier unterirdisch zu verorten, um innerhalb des verdichteten innerstädtischen Standortes größere erlebbare Freiräume zu schaffen, findet die geplanten Durchgrünung, d.h. die Anpflanzung überwiegend auf unterbauten Flächen, spricht Tiefgaragen statt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 86 BauO)

- Boulevard/Vorplatz

Das zentrale Freiraumelement bildet die als Boulevard definiert Nord-Süd-Achse mit einer langgestreckten Platzabfolge. Im Süden gliedern Einzelbäume und Baumgruppen die offen gestaltete Platzsituation. Zwischen der westlichen und östlichen Blockbebauung entsteht ein locker mit Bäumen bestandener Platz. Auf der inneren Platzzone, die als wassergebundene Fläche gestaltet wird, sollen Verweil- und Spielzonen angeboten werden. Für den Rettungsfall erforderliche Abstellflächen werden bei Flächengestaltung berücksichtigt.

Die geplanten Baumpflanzungen erfolgen auf unterbauten Flächen (Tiefgaragen). Eine ausreichende Substratüberdeckung ist für die Begrünungsmaßnahme sicherzustellen. Auf Tiefgaragendecken, soweit sie nicht durch Erschließungsflächen überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus mindestens 100 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht vorgesehen. Für Baumpflanzungen ist eine Substratschicht von 130 cm (zuzüglich Drainschicht) vorgesehen.

Begrünung der nicht überbauten, mit „GF1“ und „GF3“ gekennzeichneten Flächen im Urbanen Gebiet (Boulevard und Vorplatz)

(Maßnahme M3)

- Innerhalb der mit „GF1“ und „GF3“ gekennzeichneten Flächen im Urbanen Gebiet sind insgesamt mindestens 16 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm gemessen in 1 m Höhe und einem Substratvolumen von 50 m³ je Baumstandort zu pflanzen.
- Die Pflanzstandorte und die Baumarten sind im Grünordnungsplan konkretisiert.

- Bürostandort

Unterbaute Freiflächen im Bereich des geplanten Bürostandortes entlang der Völklinger Straße sollen soweit die Flächen nicht Rettungs- und Wartungsvorgängen vorbehalten sind als Rasen- bzw. Schotterrasen ausgebildet werden. Der dafür erforderliche Substrataufbau ist zu sichern.

Anlage von Vegetationsflächen und Anpflanzung von Bäumen auf nicht überbaubaren privaten Flächen östlich der Völklinger Straße / südlich des Lahnweges

(Maßnahme M4 und M5)

- Fläche 1 (M4)

Die Fläche mit Pflanzgebot „1“ ist mit einer niedrigen Vegetation aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen. Notwendige Feuerwehrbewegungs- und aufstellflächen sind in Schotterrasen anzulegen.

- Fläche 2 (M5)

Die Fläche mit Pflanzgebot „2“ ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Laubbäumen, Großsträuchern, Stauden- und Gräserflächen zu bepflanzen.

Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 5 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen

- Die Pflanzstandorte und die Baumarten sind im Grünordnungsplan konkretisiert.

- **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F+R)**

Die Fuß- und Radwegeflächen entlang der Völklinger Straße und im Bereich des Lahnweges, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 03/014 verortet sind, werden als öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung bau- und planungsrechtlich festgesetzt. Der Charakter einer mit Laubbäumen begleiteten, in einen Grünzug eingebundenen überörtlichen Wegeverbindung bleibt erhalten. Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes entstehen, durch parkartig bzw. als Boulevard gestaltete Freiflächen, zusätzliche Wegebeziehungen in das neue Quartier. Die südliche Anbindung des öffentlichen Wegs von der Neusser Straße in das Quartier wird ebenfalls langfristig gesichert.

Nicht überbaubare Flächen südlich des Lahnweges (Maßnahme M6 und M7)

- **Fläche 3 (M6)**

Die Fläche mit Pflanzgebot „3“ ist mit einer niedrigen Vegetation aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen. Innerhalb der Vegetationsfläche sind 4 Pflanzriegel aus geschnittenen Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 160 cm in Nord-Süd-Ausrichtung als Windkomfortmaßnahme zu pflanzen.

- **Fläche 4 (M7)**

Die Fläche mit Pflanzgebot „4“ ist mit einer niedrigen Vegetation aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen.

- Die Pflanzstandorte sind im Grünordnungsplan konkretisiert.

- **Innenhof – Wohnen / Hotel und Kindertagesstätte**

Im Innenhof des östlichen Baufeldes wird angestrebt, vorhandene raumprägende Bestandsbäume (Platanen) zu erhalten. Sie bilden das gestalterische Grundgerüst für die räumliche Anordnung der privaten wohnungsnahen Freiflächen, wie auch der privaten Spielflächen. Neben Sandspielflächen werden Bewegungsflächen aus unterschiedlichen Materialien (Rasen, ungebundene Decke) angelegt.

Die Außenflächen der mit Nordosten des Plangebietes vorgesehenen, dreizügigen Kindertagesstätte sind innerhalb des Wohnhofes nach Süden ausgerichtet und durch eine umlaufende geschnittene Hecke von den angrenzend privaten wohnungsnahen Freiflächen getrennt. Das notwendige Flächenangebot wie Sandspiel-, Rasen- und sonstige Bewegungsflächen ist gesichert.

Ferner werden den zum Boulevard hin ausgerichteten Wohnungseingängen begrünte Vorgartenzonen zugeordnet. Sie befinden sich auf unterbauten Flächen. Eine ausreichende Substratüberdeckung ist für die Begrünungsmaßnahme sicherzustellen.

Begrünung der nicht überbauten Flächen im Urbanen Gebiet (MU)

(Maßnahme M8)

- Im Innenbereich des östlichen Baublocks, sowie in der Fläche zwischen den westlichen und nördlichen äußeren Baugrenzen dieses Blocks und der mit dem Geh- und Fahrrecht Nr. 3 gekennzeichneten Fläche, sind mindestens 30 % der nicht überbauten Fläche als Grünfläche, einschließlich der begrünbaren Flächenbefestigung für die Feuerwehr, anzulegen. Ausgenommen sind die Außen- und Erschließungsflächen der Kindertageseinrichtung und Erschließungsflächen für die privat genutzten wohnungsnahen Terrassenflächen sowie private Spielflächen. Die Vegetationsflächen sind mit einer Vegetation aus Großsträuchern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen
- Die Pflanzstandorte sind im Grünordnungsplan konkretisiert.

- Fassaden

Die Wahl der Architektur und baulichen Fassadengestaltung sieht keine begrünten Fassaden vor.

- Extensive Dachbegrünung

Eine extensive Dachbegrünung ist, im Plangebiet auf den mehrgeschossigen neugeplanten Gebäuden sowohl westlich als auch östlich des Boulevards vorgesehen. Von der extensiven Dachbegrünung sind ausgenommen, begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen, technische Aufbauten, Dachflächen der Hochhausbebauung sowie einfach intensiv begrünte Dachflächen.

Extensive Dachbegrünung

(Maßnahme M9)

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 12 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.
- Von einer extensiven Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen von Hochhäusern.
- Das Dachbegrünungssubstrat für die extensive Dachbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe unter Hinweise).

- Einfache intensive Dachbegrünung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen für die geplante Bebauung westlich des Boulevards sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch eine Wohnnutzung zu. Als Mindestvorgabe ist auf Dachflächen eine extensiv Dachbegrünung vorzunehmen.

Die in den Innenhöfen des geplanten Bürokomplexes westlich des Boulevards zulässige, eingeschossige Bebauung ist mit einer einfachen intensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

Einfache intensive Dachbegrünung

(Maßnahme M 10)

- Flachdächer, die mit einer Gebäudehöhe von GH max. = 43,5 m ü.NN festgesetzt sind, sind strukturreich mit einer standortgerechten Vegetation einfach intensiv zu begrünen, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 40 cm über Drainschicht betragen.

Verglaste Flächen und begehbare Terrassen sind hiervon ausgenommen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Tiefgaragenbegrünungen

(Maßnahme M11)

- Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 100 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen und je Baumstandort sind mindestens 50 m³ Substratvolumen nachzuweisen. .
- Davon abweichend ist auf der Tiefgaragendecke im Bereich zwischen der Baugrenze und der Fläche mit Pflanzgebot „1“ an der Völklinger Straße eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 50 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht zulässig.
- Das Tiefgaragensubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe unter Hinweise).

6.4 Sicherung / Erhalt von Begrünungsmaßnahmen und Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen zur Übernahmen in den Bebauungsplan

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten und durch fachgerechte Pflege zu sichern.

Erhalt**(Maßnahme M12)**

- Die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hergestellten Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall oder begründeter Entfernung zu ersetzen bzw. nach den Vorschriften neu anzulegen.
- Gepflanzte Bäume der Festsetzungen (Maßnahme M4 und Maßnahme M6) sind Ersatzpflanzungen gemäß §4 Absatz 5 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf und gelten deshalb als geschützte Bäume nach § 2 Absatz 3 der Baumschutzsatzung-

6.5 Baumarten - Empfehlung

Für die Begrünung des Boulevards, der südlichen Platzfläche sowie der Freifläche südlich des Lahnweges und der nicht überbaubaren privaten Flächen südöstlich der Völklinger Straße / südlich des Lahnweges, werden folgende Baumarten, Bäume II. Ordnung oder Solitärgehölze vorgeschlagen:

Tabelle Nr. 5: – Liste zu pflanzender Baumarten (abschließende Artenliste im weiteren Verfahren)

Baumart – botanischer Name	Baumart – deutscher Name
Boulevard und Platzfläche (GF 1 und GF 3)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum (Gleditschie)
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus - Arten	Eichen (Arten)
Freifläche Platz/Spielzone (GF 3) südlich Lahnweg	
Acer platanoides (Sorten)	Spitz- Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum (Gleditschie)
Carpinus betulus als Heckenriegel	Hainbuche als Heckenriegel
Nicht überbaubare private Flächen südöstliche Völklinger Straße/ südlich Lahnweg	
Alnus in Sorten (Artenwahl wie im Lahnweg vorhanden)	Erle
Tilia cordata in Sorten (Artenwahl wie an der Völklinger Straße vorhanden)	Winter-Linde

Bei der Verwendung von Hochstämmen und / oder Stammbüschen soll der Stammumfang mindestens 20 bis 25 cm betragen.

6.6 Hinweise

Tiefgaragen- und Dachbegrünung

- Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

Grünordnungsplan

- Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung und den Spielflächennachweis konkretisiert.

6.7 Satzungen

Baumschutzsatzung

- Gemäß der „Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf (Baumschutzsatzung - BSchS)“ vom 23.12.1986 sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen für zu fällende Bäume zu leisten.

6.8 Durchführungsvertrag/ Städtebaulicher Vertrag

- Es ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt abzuschließen.

6.9 Maßnahmen für den Artenschutz

6.9.1 Allgemeine Maßnahmen

Zeitpunkt von Gehölzrodungen

Hecken, Gebüsche, sonstige Gehölzflächen als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten für Tiere sollten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten oder zerstört werden (§ 39 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Von dem Rodungsverbot in der Zeit vom 1. März bis 30. September unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses von Pflanzen.

6.9.2 Maßnahmen Artenschutz

Ausschlusszeiten für die Beseitigung von Gehölzen, Vegetation und für weitere baubedingte Flächennutzungen als obligatorische Maßnahmen

Maßnahmen zur Beseitigung der Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie baubedingte Beanspruchungen von Vegetation und Gehölzen (z.B. Anlage von Lagerplätzen, Aufschüttungen, Befahren von Vegetationsflächen) sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere) durchzuführen. Die Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetation sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen.

Vorschläge zur Integration des Artenschutzes in die Planung

Im Bebauungsplangebiet ist das Vorkommen von Gebäudequartieren von Fledermäusen (z.B. Zwergfledermaus) nicht auszuschließen. Der Abbruch ist bevorzugt von Anfang Dezember bis Ende Februar durchzuführen. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die baulichen Anlagen vor Beginn der Abbruchmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen. Bei einem Abbruch außerhalb des bevorzugten Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Brutvögel

Im Vorfeld einer möglichen Baumfällung und der Umnutzung von Bestandgebäuden oder deren Abbruch, muss untersucht werden, ob Nester bebrütet und Baumhöhlen und Gebäudeteile von im Plangebiet nachgewiesenen planungsrelevanten Arten besiedelt werden.

Sollte dieser Fall eintreten, ist ein Ausnahmeverfahren bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) durchzuführen. Fällmaßnahmen baumhöhlentragender Gehölze sind nur im Rahmen einer biologisch-ökologischen Baubegleitung zulässig.

6.9.3 Artenschutz - Empfehlungen

Fledermäuse - Ersatzquartiere

Sollten potenzielle Gebäudequartiere für Fledermäuse bei Umsetzung der Planung verloren gehen, könnten diese durch das Anbringen von Fledermauskästen bzw. durch die Ausbildung von Fassadenquartiere in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (ULB) als Ersatzquartiere angeboten werden.

7 Bilanz

7.1 Versiegelung

7.1.1 Versiegelungsgrad

Tabelle Nr. 6: Versiegelungsgrad - Vergleichende Gegenüberstellung,

Bestand/ Planung (Geltungsbereich B-Plan Nr. 03/14 Neusser Str. / Lahnweg) (ca. 2,“ ha)	Versiegelungs- grad	%	Bemerkung
In der Örtlichkeit vorhandener Versiegelungsgrad	53	%	
Im rechtskräftigen B-Plan zulässiger Versiegelungsgrad	78	%	
Geplanter Versiegelungsgrad bei Umsetzung des geplanten städtebaulichen Entwurfs / Freianlagenplanung* *Hinweis: Es ist eine extensive Dachbegrünung auf den Gebäuden im MU wie auch eine einfache intensive Dachbegrünung im westlichen Teil des MU vorgesehen.	74	%	Bei Anrechnung einer extensiven Dachbegrünung von 30% der Dachflächen wird sich der Versiegelungsteil auf ca. 63 % reduzierten

7.2 Bäume

7.2.1 Erforderlicher Ausgleich für die Fällung satzungsgeschützter Bäume

Tabelle Nr. 7: Baumbilanz – Ausgleich satzungsgeschützter Bestandsbäume,

Baumbilanz (B-Plan Nr. 03/14 Neusser Str. / Lahnweg -)	Anzahl	St.	Bemerkung
Satzungsgeschützte Bestandsbäume im Plangebiet	70	St.	64 St. im MU, 6 St. Lahnweg Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung
Erhalt satzungsgeschützter Bestandsbäume	18	St.	12 St. im MU, 6 St. Lahnweg Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung
Fällung satzungsgeschützter Bestandsbäume	52	St.	52 St. im MU
Neupflanzung – gemäß Festsetzung mindestens 21 Laubbäume – Anrechnung als Ersatz	21*	St.	*Anrechnung der auf unterbauten Flächen zu pflanzenden 21 Bäume mit 100% möglich, wenn die Voraussetzungen gemäß Festsetzung zu der Tiefgaragenbegrünung mit mind. 130 cm Substratstärke zzgl. Drainschicht und 50 m ² Substratvolumen nachgewiesen werden d
Erforderlicher Ausgleich für	31	St.	Als monetärer Ausgleich

8 Schlussbemerkung

Die inhaltliche Abstimmung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 03/014 – Neusser Straße / Lahnweg – ist mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt als zuständiges Fachamt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB geführt worden.

Der Grünordnungsplan mit Stand 16.04.2018 gilt als endabgestimmte Fassung.

Aufgestellt,

Düsseldorf, den 16.04.2018

FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH

i.A.:



.....
(Gerlind Heckmann)

9 Literaturverzeichnis/Abbildungen/Tabellen/Liste Abkürzungen

LITERATUR

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (1998):

Regionalplan (RPD),

hier: Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) Regierungsbezirk Düsseldorf, L 4706 Düsseldorf
und

hier: Regionalplan-Fortschreibung, Entwurf, Stand April 2014 und 2. RPD-Entwurf Juni 2016

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEN GEOLOGISCHEN LAN-
DESÄMTERN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND UND BENACHBARER STAATEN (1984):

Geologische Übersichtskarte, Blatt CC 4702 Düsseldorf, M 1:200.00

DER BUNDESMINISTER FÜR NATUR, UMWELT UND REAKTORSICHERHEIT (2010):

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG). Zuletzt geändert 21.01.2013.und 2016

DERS. (1989):

Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE (2009):

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. November 2009 über
die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung).

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN (1986):

Arbeitsgruppe Straßenentwurf. Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Landschaftsgestal-
tung Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, RAS-LG 4

GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (1978):

Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4706 Düsseldorf, M 1:50.000

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF

BAUMSCHUTZSATZUNG LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF (IN AKTUELLER FASSUNG)

Satzung zum Schutz des Baumbestandes

STADT DÜSSELDORF (1992):

Flächennutzungsplan

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF (2002):

Freirauminformationssystem o.M.

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF hier:

- Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt – HKW, Stand 2013
- Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf, Stand 2012

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF (1998):

Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen auf Baugrundstücken in der Lan-
deshauptstadt Düsseldorf

Stand 2. Mai 1974 (Ddf. Amtsblatt Nr. 19 vom 18. 5. 1974) Redaktioneller Stand: Oktober 1998

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF (2017 und 2018):

Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 und gemäß § 4 Absatz 2
BauGB

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF (1989):
Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5375/67 - Gemarkung Neustadt/ Unterbilk
Stand 18.11.1989

MEYNEN & SCHMITHÜSEN ET AL. (1959):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 6. Lieferung, Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (MUNLV) NRW (Hrsg.) (2008):
Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen (inkl. Neuregelungen).

MUNLV (MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2010):
Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFHRL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz). Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 – 616.06.01.17 -, 32 S. u. Anhang.

Weitere Fachplaner

FSWLA LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH, DÜSSELDORF (2016 UND 2017)

Bebauungsplan Nr. 03/014 – Neusser Straße / Lahnweg
Freiflächengestaltungsplan – EG zum GOP
Stand November 2017, M 1:250

Bebauungsplan Nr. 03/014 – Neusser Straße/ Lahnweg
Freiflächengestaltungsplan Dachaufsicht mit beispielhafter Darstellung zum GOP
Stand April 2018, M 1:250

HJP - HEINZ JAHNEN PFLÜGER – STADTPLANER UND ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT, AACHEN (2017)
Bebauungsplan Nr. 03/014 – Neusser Straße / Lahnweg
Vorentwurf Stand 16.04.2018
Begründung und textliche Festsetzungen, Stand 06.04.2018

NORMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PARTGMBH, BÜRO FÜR FREIRAUM + LANDSCHAFTSPLANUNG DÜSSELDORF (2017)
Bebauungsplan Nr. 03/014 „Neusser Straße / Lahnweg in Düsseldorf-Unterbilk
Erweiterte artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASR-VP / ASP Stufe I) und Gebäude- sowie Ein- und Ausflugskontrollen
Stand 29.08.2017

MSM MEYER SCHMITZ-MORKRAMER RHEIN GMBH, KÖLN (2017) Neubau eines Büro- und Wohnquartiers in Düsseldorf Unterbilk Völklinger Straße, 40219 Düsseldorf
Präsentationsbroschüren mit Aussagen zum Städtebaulichen Entwurf und zur Architektur
Stand, September, Oktober, November 2017/ März 2018

PEUTZ CONSULT GMBH, DÜSSELDORF (2017)
Bebauungsplan Nr. 03/14 Neusser Straße / Lahnweg in Düsseldorf
Schalltechnische Untersuchung
Hier: Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet
Darstellung des digitalen Simulationsmodells Kennzeichnung der Immissionsorte
Stand 23.06.2017

PEUTZ CONSULT GMBH, DÜSSELDORF (2017)
Bebauungsplan Nr. 03/14 Neusser Straße / Lahnweg in Düsseldorf
Schalltechnische Untersuchung
Stand 25.09.2017

PEUTZ CONSULT GMBH, DÜSSELDORF (2017)
Bebauungsplan Nr. 03/14 Neusser Straße / Lahnweg in Düsseldorf
Verschattungsuntersuchung
Vorabzug, Stand 07.09.2017

PEUTZ CONSULT GMBH, DÜSSELDORF (2017)
Windkanaluntersuchung zum
Bebauungsplan Nr. 03/14 Neusser Straße / Lahnweg in Düsseldorf
Vorabzug, Stand 11.08.2017

PEUTZ CONSULT GMBH, DÜSSELDORF (2018)
Bebauungsvorhaben 03/014 Neusser Straße / Lahnweg;
hier: Standort der Kindertagesstätte aus besonnungstechnischer Sicht (Bericht F 7972)
Stand 21.03.2018

SCHÜSSLER-PLAN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, KÖLN (2017)
Bauvorhaben Völklinger Straße / Lahnweg
Entwässerungstechnische Kurzbewertung
Entwurf, Stand 22.09.2017

SCHÜSSLER-PLAN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, KÖLN (2017)
Verkehrsuntersuchung Völklinger Straße in Düsseldorf
Entwurf, Stand 2017

BERND STURMBERG, SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUMPFLEGE, BAUMSANIERUNG, SCHUTZ- UND GESTALTUNGSGRÜN, GEHÖLZWERTERMITTLUNG, OVERATH (2017)

Sachverständigen Gutachten zur Wurzelausdehnung und den Auswirkungen von geplanten Baumaßnahmen auf die Entwicklung einer Platane
Stand 13.08.2017

Sachverständigen Gutachten zur Wurzelausdehnung und den Auswirkungen von geplanten Baumaßnahmen auf die Entwicklung einer Platanenreihe
Stand 04.10.2017

DR. TILLMANN CONSULTING GMBH, INGENIEURBÜRO FÜR UMWELT- UND GEOTECHNIK, HILDEN (2017)

Bodenluft- und Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Völklinger Straße 2 (B-Plan 03/014) in Düsseldorf- Unterbilk,
Gutachten - Erläuterungsbericht und Anlagen
Stand 23.06.2017

Nutzungsrecherche für das Grundstück Völklinger Straße 2 (B-Plan 03/014) in Düsseldorf- Unterbilk,
Gutachten - Erläuterungsbericht und Anlagen
Stand 15.01.2018

Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Völklinger Straße 2 in Düsseldorf - Untersuchungen im Bereich der Heizöltanks
Stand 19.02.2018

Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Völklinger Straße 2 in Düsseldorf - Untersuchungen im Bereich eines ehem. Heizöltanks am Lahnweg
Stand 27.02.2018

VERMESSUNGSBÜRO DR. BLINKEN & TÖPFER, DÜSSELDORF (2017)
Amtlicher Lageplan, Stand 2017

GESETZE

BAUGB (AKTUELLE FASSUNG):

Bau- und Raumordnungsgesetz/Baugesetzbuch, Runkel und Koch (Hrsg.), Bundesanzeiger

BNATSCHG (AKTUELLE FASSUNG):

Bundesnaturschutzgesetz, BGBl. III / FNA 791-1

BBODSCHG (AKTUELLE FASSUNG):

Bundesbodenschutzgesetz mit Verordnungen

LP NRW (AKTUELLE FASSUNG):

Landschaftsgesetz NRW

LWG NRW (AKTUELLE FASSUNG):

Landeswassergesetz

UVPG (AKTUELLE FASSUNG):

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

ABBILDUNG IM TEXT

Abb.: 1 (Seite 17)

Bebauungsplan-Verfahren Nr. 03/014 Neusser Straße / Lahnweg, Düsseldorf

Biotope rechtskräftiger B-Plan

E 04, Stand 15.09.2017

TABELLEN IM TEXT

Tabelle Nr.: 1 (Seite 15)

Biotoptypen / vorhandene Nutzungstypen -

Tabelle Nr.: 2 (Seite 16)

Potentiell zulässige Biotoptypen- und Nutzungstypen - rechtskräftiger B-Plan

Tabelle Nr.: 3 (Seite 22)

Biotoptypen / Nutzungen - Planung

Tabelle Nr.: 4 (Seite 29)

Spielflächennachweis – private Spielflächen Ermittlung für die geplante Wohnbebauung östlich des

Boulevards, Stand April 2018

Tabelle Nr.: 5 (Seite 37)

Liste zu pflanzender Baumarten

Tabelle Nr.: 6 (Seite 40)

Versiegelungsgrad – vergleichende Gegenüberstellung

Tabelle Nr.: 7 (Seite 40)

Baumbilanz – Ausgleich satzungsgeschützter Bestandsbäume

ABKÜRZUNGEN IM TEXT

Abs.() - Absatz

BAUGB - Baugesetzbuch

BauO NRW - Bauordnungen Nordrhein-Westfalen

BG - Baugebiet

BImSchV - Bundesimmissionsschutzverordnung

B-Plan - Bebauungsplan

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz, BGBl. III / FNA 791-1

BSchS - Baumschutzsatzung

CKW - Chlorkohlenwasserstoff

d.h. - das heißt

FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn

FFH - Richtlinie – Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

FNP - Flächennutzungsplan

GALK - Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz

GFL - Geh-, Fahr-, Leitungsrecht

GOP - Grünordnungsplan

GFZ - Geschossflächenzahl

GRZ - Grundflächenzahl

GWMS - Grundwassermessstelle

Kfz - Kraftfahrzeug

KITA - Kindertagesstätte

LBODSCHG - Landesbodenschutzgesetz mit Verordnungen

LG NRW - Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen

LP NRW - Landschaftsgesetz NRW / Landschaftsplan NRW

Luft VG - Luftverkehrsgesetz

M(K)UNLV - Ministeriums für (Klima) Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
des Landes Nordrhein-Westfalen

MTB - Messtischblatt

NN - Normal Null

OG - Obergeschoss

PAK - polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

RAS-LP - Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftspflege

UNB - Untere Naturschutzbehörde

VS RL - Vogelschutzrichtlinie

z.B. - zum Beispiel

10 Anhang

B-Plan-Verfahren Nr. 03/014 Neusser Straße / Lahnweg, Düsseldorf

Biotopkartierung Bestand (vor Ort)

E 01, Index B01

Stand 16.04.2018

M 1 : 250 (im Originalausdruck)

B-Plan-Verfahren Nr. 03/014 Neusser Straße / Lahnweg, Düsseldorf

Flächenüberlagerung – Konflikte- Baumfällung

E 03, Index C01

Stand 16.04.2018

M 1 : 250 (im Originalausdruck)

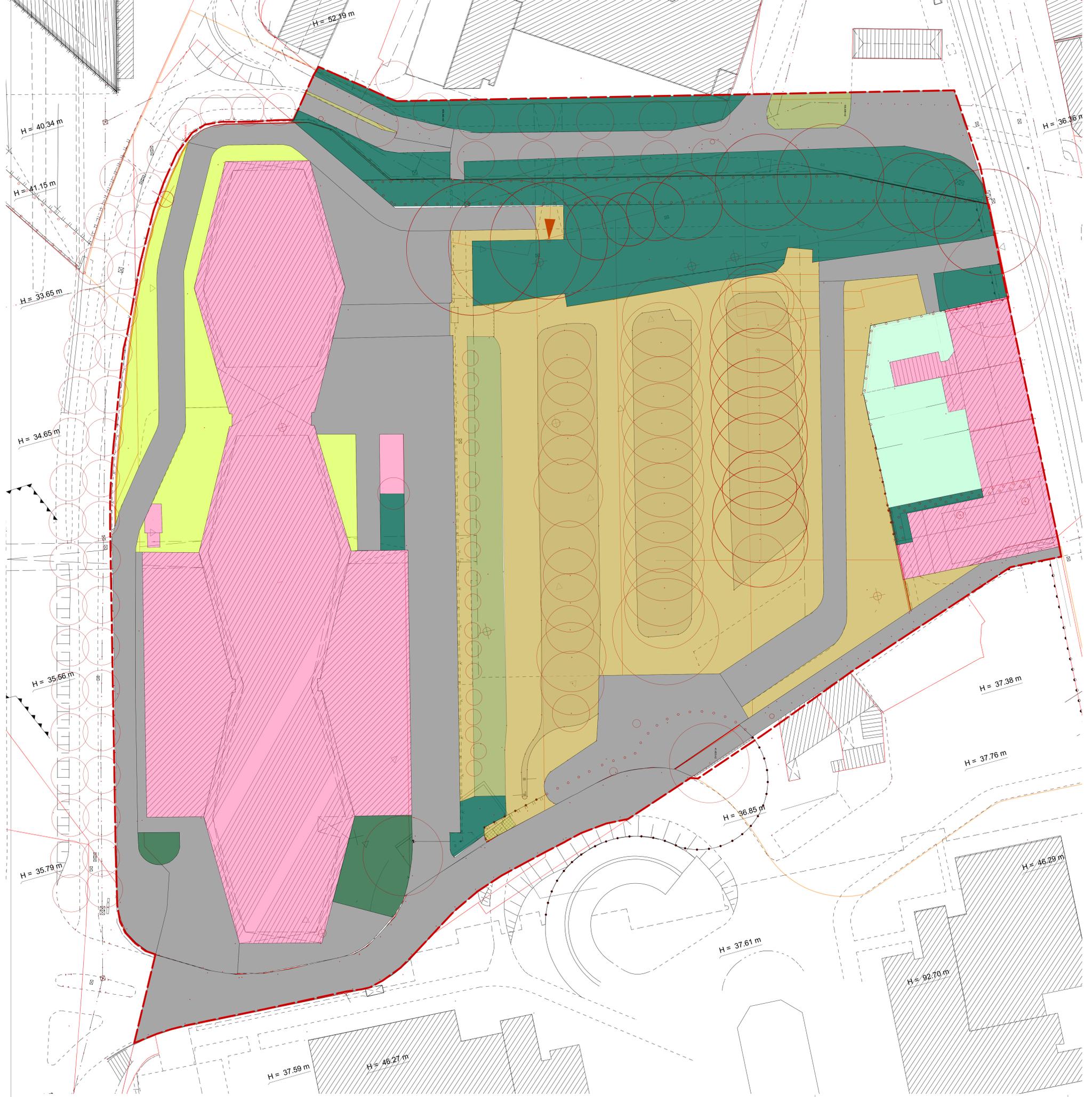
B-Plan-Verfahren Nr. 03/014 Neusser Straße / Lahnweg, Düsseldorf

Maßnahmenplan

E 02, Index D01

Stand 16.04.2018

M 1 : 250 (im Originalausdruck)



Legende Biotopkartierung Bestand
nachnumerischer Bewertung
von Biotoptypen für die Eingriffsregelung
in NRW, 2008

- Bestandsbäume
- B-Plan Grenze
- 1.1 Gebäude versiegelt
- 1.1 versiegelte Flächen
- 1.3 teilversiegelte Flächen
Schotterflächen
- 2.2 Strassenbegleitgrün
- 4.3 Zier und Nutzgarten strukturarm
- 4.5 Intensivrasen_Staudenrabatte
- 7.1 Hecken Gebüsche, Feldgehölze
- 7.4 Baumreihe, Baumgruppe,
Allee mit Baumarten <50%
und Einzelbaum

eingefügte Dateien: 1098 B-Plan von HJP vom 16.04.2018
273_VOE_Grundlage Vermesser von Blinken
und Töpfer vom 12.09.2017

PROJEKT-NR. 16.145_1		PROJEKT B-Plan-Verfahren Nr. 03/014 Neusser Strasse / Lahnweg Düsseldorf	
PROJEKT-Gez. Geogr.		BAUHERR OFFICEFIRST Immobilien AG Mozartstrasse 4-10 53115 Bonn	
PLANNUMMER E01		PLANBEZEICHNUNG Biotopkartierung Bestand zum B-Plan 5375/67 E+A Bilanzierung	
INDEX B	DATEI Biotopkartierung	ÄNDERUNGEN A	F
MASSTAB 1:250 bezogen auf A0	BEARBEITET BB	GEZ. BB	G
BLATTGRÖSSE 1189 x 890/ A0	DATUM 16.04.2018	H	I
NORDPFEIL		J	K
FSWLA		Landschaftsarchitektur GmbH	
		Büro Düsseldorf Bergische Landstraße 605 40529 Düsseldorf	
		www.fswla.de Telefon 02102/211 29108-0 Telefax 02102/211 29108-20	

auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine Überprüfung des möglichen Erhalts der Bäume 67/69/70/ 104 mit Vorkehrung zum Baumschutz (Stamm und Wurzelschutz)

Sollten die Bäume nicht erhalten werden können, ist ein Ersatz in gleicher Qualität und Größe vorzusehen, die Regelung erfolgt vorab im Städtebaulichen Vertrag



Numerierung ergänzt nicht mit Nummerierung der Vermessungsgrundlage übereinstimmend

Festsetzungen oberhalb von 39,80 m über NN siehe Nebenzeichnung 1

Festsetzungen oberhalb von 45,5 m über NN siehe Nebenzeichnung 2

Legende Bäume entfallen/erhalten

- Baum zu erhalten
- Fällung setzungsgeschützter Bäume
- Fällung nicht setzungsgeschützter Bäume
- Fällung setzungsgeschützter Bäume - bereits bearbeitet (Stand 10.03.2016) Fällungsmenge liegt vor
- Fällung nicht setzungsgeschützter Bäume bereits aufgenommen (Stand 10.03.2016) Fällungsmenge liegt vor
- Baum nicht mehr vorhanden/Baumruiniert
- Flächenbereinigung mehrschichtiger B-Plan 5376, 87 (eingetragene Planfläche)

grafische Abweichungen zwischen B-Plan + Vermessungsgrundlage möglich

Baumverzeichnis				Baumverzeichnis							
Nr.	Baumart	Umfang	Krone	Heihe	Lichtausprofil	Nr.	Baumart	Umfang	Krone	Heihe	Lichtausprofil
1	Platan	1,40	18,0	18,0	3,0	69	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
2	Platan	2,20	20,0	18,0	3,0	70	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
3	Platan	1,70	15,0	18,0	3,0	71	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
4	Platan	1,70	15,0	18,0	3,0	72	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
5	Platan	2,00	18,0	18,0	4,5	73	Linde	0,70	8,0	7,0	3,0
6	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	74	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
7	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	75	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
8	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	76	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
9	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	77	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
10	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	78	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
11	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	79	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
12	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	80	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
13	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	81	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
14	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	82	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
15	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	83	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
16	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	84	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
17	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	85	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
18	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	86	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
19	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	87	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
20	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	88	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
21	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	89	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
22	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	90	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
23	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	91	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
24	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	92	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
25	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	93	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
26	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	94	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
27	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	95	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
28	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	96	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
29	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	97	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
30	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	98	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
31	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	99	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
32	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	100	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
33	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	101	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
34	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	102	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
35	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	103	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
36	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	104	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
37	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	105	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
38	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	106	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
39	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	107	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
40	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	108	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
41	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	109	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
42	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	110	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
43	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	111	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
44	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	112	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
45	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	113	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
46	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	114	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
47	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	115	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
48	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	116	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
49	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	117	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
50	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	118	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
51	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	119	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
52	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	120	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
53	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	121	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
54	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	122	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
55	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	123	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
56	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	124	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
57	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	125	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
58	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	126	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
59	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	127	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
60	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	128	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
61	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	129	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
62	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	130	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
63	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	131	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
64	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	132	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
65	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	133	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
66	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	134	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
67	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	135	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
68	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	136	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
69	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	137	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
70	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	138	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
71	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	139	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
72	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	140	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
73	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	141	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
74	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	142	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
75	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	143	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
76	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	144	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
77	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	145	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
78	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	146	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
79	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	147	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
80	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	148	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
81	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	149	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
82	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	150	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
83	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	151	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
84	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	152	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
85	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	153	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
86	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	154	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
87	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	155	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
88	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	156	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
89	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	157	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
90	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	158	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
91	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	159	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
92	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	160	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
93	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	161	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
94	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	162	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
95	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	163	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
96	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	164	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
97	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	165	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
98	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	166	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
99	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	167	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
100	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	168	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
101	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	169	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
102	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	170	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
103	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	171	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
104	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	172	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
105	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	173	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
106	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	174	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
107	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	175	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
108	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	176	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
109	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	177	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
110	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	178	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
111	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	179	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
112	Platan	1,90	18,0	18,0	3,0	180	Linde	0,60	7,0	7,0	3,0
113	Platan	1,90									

auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine Überprüfung des möglichen Erhalts der Bäume 67/69/70/104 mit Vorklärung zum Baumschutz (Stamm und Wurzelschutz)

Sollten die Bäume nicht erhalten werden können, ist ein Ersatz in gleicher Qualität und Größe vorzusehen, die Regelung erfolgt vorab im Städtebaulichen Vertrag

Legende Massnahmenplan zum B-Plan 03/014

- Baum zu erhalten
- Baum geplant
- M5 Massnahmen Nr.

Vorschläge für gründerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Erhaltung und Befreiungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauOB i. V. m. § 66 BauO)

Erhaltung von Bestandsbäumen im MU

Anmerkung:
Die Bestandsbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind im Stadtbauverfahren des Grünordnungsplans nur nachschlüssig dargestellt. Technische Festsetzungen auf öffentlichen Flächen werden nicht in den Bebauungsplan übernommen, da die Stadt als Eigentümerin generell in der Pflicht steht vorhandenen schützenswerten Baumbestand in öffentlichen Raum zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Nicht überbaubare Flächen südlich des Lahnweges im Urbanen Gebiet (MU)

(Maßnahme M1)

- Innere der mit „GF 3“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen und der Fläche mit Pflanzgebiet „2“ und der Fläche mit Pflanzgebiet „1“ sollen die vorhandenen Bäume auf nicht überbaubaren Flächen, die nicht von der Sicherung von Grundstücksbesitz betroffen sind, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Wohnerostell des Boulevard

(Maßnahme M2)

- Innere der Wohnfläche im Urbanen Gebiet, östlich des Boulevard, sind vorhandene Bäume auf nicht überbaubaren Flächen, die nicht von der Sicherung von Grundstücksbesitz betroffen sind, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begrünung von Tiefgaragen, Fassaden, Dächern und Verkehrsflächen

Begrünung der nicht überbaubaren Flächen im Urbanen Gebiet (Maßnahmen M4 und M5)

(Maßnahme M3)

- Innere der mit „GF 1“ und „GF 2“ gekennzeichneten Flächen im Urbanen Gebiet sind insgesamt mindestens 16 standortgerechte Laubbäume II Ordnung mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm gemessen in 1 m Höhe und einem Substratvolumen von 50 m³ je Baumstamm zu pflanzen.
- Die Pflanzorte und die Baumarten sind im Grünordnungsplan konkretisiert.

Anlage von Vegetationsflächen und Anpflanzung von Bäumen auf nicht überbaubaren privaten Flächen

Nicht überbaubare Flächen östlich der Völklinger Straße (Maßnahmen M4 und M5)

Fläche 1 (M4)

Die Fläche mit Pflanzgebiet „1“ ist mit einer niedrigen Vegetation aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen. Notwendige Feuerwehreinbauten und -austretungsöffnungen sind in Sonderwegen anzulegen.

Fläche 2 (M5)

Die Fläche mit Pflanzgebiet „2“ ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Laubbäumen, Großsträuchern, Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 5 standortgerechte Laubbäume II Ordnung mit Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Die Pflanzorte und die Baumarten sind im Grünordnungsplan konkretisiert.

Nicht überbaubare Flächen südlich des Lahnweges (Maßnahmen M6 und M7)

Fläche 3 (M6)

Die Fläche mit Pflanzgebiet „2“ ist mit einer niedrigen Vegetation aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen. Innere der Vegetationsfläche sind 4 Pflanzstellen aus geschützten Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 160 cm in Nord-Süd-Ausrichtung als Windkornfortnahme zu pflanzen.

Fläche 4 (M7)

Die Fläche mit Pflanzgebiet „1“ ist mit einer niedrigen Vegetation aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen.

Die Pflanzorte sind im Grünordnungsplan konkretisiert.

Begrünung der nicht überbaubaren Flächen im Urbanen Gebiet (MU)

(Maßnahme M8)

- In Innere des städtischen Baulandes, sowie in die Fläche zwischen den westlichen und nördlichen äußeren Baugrenzen dieses Blocks und der mit dem Gch- und Fahrnetz Nr. 3 gekennzeichneten Fläche, sind mindestens 30 % der nicht überbaubaren Fläche als Grünfläche, einschließlich der begrünbaren Flächenbefreiung für die Feuerwehr, anzulegen. Ausgenommen sind die Außen- und Einstiegsflächen der Kindertageseinrichtung und Einstiegsflächen für die privat genutzten vorangegangenen Terrassenflächen sowie private Sportflächen. Die Vegetationsflächen sind mit einer Vegetation aus Großsträuchern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen.
- Die Pflanzorte sind im Grünordnungsplan konkretisiert.

Extensive Dachbegrünungen

(Maßnahme M9)

- Fachzieher oder fach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der bautechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsdecke muss im Mittel 12 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begrünbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Flachdächer.
- Von einer extensiven Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen von Hochhäusern.
- Die Dachbegrünungsstruktur für die extensive Dachbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingefüllten Fassung der FLL-Richtlinie vorzulegen (siehe unter Hinweise).

Einfache intensive Dachbegrünung

(Maßnahme M10)

- Fachzieher, die mit einer Gebäuhöhe von Gch max. = 43,5 m u. NN festgesetzt sind, sind strukturreich mit einer standortgerechten Vegetation einfach intensiv zu begrünen, soweit bautechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationsdecke muss mindestens 40 cm über Drehschicht betragen. Verglaste Flächen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Tiefgaragenbegrünungen

(Maßnahme M11)

- Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 100 cm starken Bodenschicht zusätzlich einer Drehschicht nachgeordnet aufzubereiten. Für Baumplanungen ist die Stärke der Bodenschicht auf mindestens 100 cm (ausgleich Drehschicht) zu erhöhen und je Baumstamm sind mindestens 50 m³ Substratvolumen nachzuweisen.
- Davon ausgenommen ist auf der Tiefgaragendecke im Bereich zwischen der Baugrenze und der Fläche mit Pflanzgebiet „1“ an der Völklinger Straße eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 50 cm starken Bodenschicht zusätzlich einer Drehschicht zulässig.
- Das Tiefgaragensubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingefüllten Fassung der FLL-Richtlinie vorzulegen (siehe unter Hinweise).

Erhalt

(Maßnahme M12) nur nachschlüssig, nicht in Planzeichnung enthalten

- Die nach den rechtlichen und technischen Festsetzungen hergestellten Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall oder begründeter Entfernung zu ersetzen bzw. nach den Vorschriften neu anzulegen.
- Gefällte Stämme der Festsetzungen (Maßnahme M4 und Maßnahme M5) sind Ersatzpflanzungen gemäß § 4 Absatz 5 der Baumschutzverordnung der Landesregierung Düsseldorf und gelten deshalb als geschützte Bäume nach § 2 Absatz 3 der Baumschutzverordnung.

Private Spielflächen

Private Spielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauOB § 9 (2) BauO NRW)

(Maßnahme M13)

Links der Spielflächen

- Ist gemäß § 9 (2) BauO NRW eine private Spielfläche für mehr als zehn Wohnungen bestimmt, so muss sie von den Wohn- und Schlafzimmern mindestens 6 m entfernt sein.
- Gemäß der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen auf Baugrundstücken in der Landeshaushalts Düsseldorf vom 2. Mai 1974 sind Spielflächen für Kleinkinder ab 5 Wohnungen nachzuweisen.

Legende Biotypen Planung

- nach numerischer Bewertung von Biotypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008
- Baugrenze
 - TG-Grenze
 - 1.1 Gebäude versiegelt
 - 1.1 versiegelte Flächen
 - 1.3 teilversiegelte Flächen Schotter und Sandflächen
 - 2.2 Strassenbegleitgrün
 - 4.1 Extensive Dachbegrünung
 - 4.2 Intensive Dachbegrünung
 - 4.3 Zier und Nutzgarten strukturreich
 - 4.5 Intensivrasen, Staudenrabatte
 - 7.4 Baumreihe, Baumgruppe, Allee mit Baumarten <50% und Einzelbaum
 - unterbaute Flächen

Legende Massnahmenplan

- 2 Hinweise
- Tiefgaragen- und Dachbegrünung
- Der Begrünungs- und Substrat für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingefüllten Fassung der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn)
- Grünordnungsplan
- Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die technischen Festsetzungen zur Begrünung und den Grünflächen nachweist.
- Baugrenzen
- Baumschutz
- Der Inhalt der Satzung des Baumschutzes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Baubeschreibung im Gebiet der Landesregierung Düsseldorf (Baumschutzsatzung - BBSG) vom 23.12.1986 sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume zu leisten.
- Durchführungsvertrag Städtebaulicher Vertrag
- Es ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt abzuschließen.
- Betroffener Baumbestand außerhalb des Bebauungsplans
- Von der geplanten Baualtbahn betroffen sind die städtischen Alleebäume von vorhandene Bestandsbäume Nr. 67, 69, 70 und 104, die sich innerhalb der Grün- und Rasenverbindung entlang der Völklinger Straße.
 - Die Betroffene wird Bauauftraggeber der geplanten unterirdischen Tiefgarage an der westlichen Grenze des Pflanzgebietes ausgeführt. Im Zusammenhang mit der Baugrunderhebung ist auch durch den städtischen unterirdischen Bau von Tiefgaragen können Eingriffe in den Kronenbereich, die Stammzone und insbesondere in den Wurzelbereich nicht ausgeschlossen werden.
 - In Vorgriff auf die Bauauftraggeber sind bautechnische Sicherungs- und Ersatzpflanzungen nach Gch 1800, Vegetationsbereich im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich an den betroffenen Bestandsbäumen durchzuführen.
 - Die an den jeweils betroffenen Bäumen notwendigen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen, wie
 - die Errichtung eines Wurzelvorlages und die Bewässerung und Nährstoffversorgung während der Bauphase,
 - notwendige Stammstützmaßnahmen, wie die Sicherung durch Einbau von Kronenstützen,
 - Aufstellung und Kronenstützen,
 - sind auf der Baugrunderhebung im Bereich der Baualtbahn durch einen Baumschutzbeauftragten in Abstimmung mit dem Garten-, Floristik- und Forstwirtschaftsamt während der Baumaßnahmen in Form einer ökologischen Bauleitung zu begleiten.
 - Die Wertungen der RAS LP 4, Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen anzuwenden.
 - Wenn ein Einzelbaum vorheriger Abartung mit der Stadt Düsseldorf ein Einheitsmaß nicht realisiert ist, ist am Standort eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
 - Die Sicherungs- und Ersatzpflanzungen sind gemäß Gch 1800 und RAS LP 4, sowie die ökologische Bauleitung wie auch die vertragliche Regelung einer Ersatzpflanzung an dem gleichen Standort sind in den Städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

eingefügte Dateien: 1098 B-Plan von HJP vom 16.04.2018
Bilanzierung Freizeitanlagen Planung FSWLA 28.11.2017
273_V02_Grundfläche Vermessung von Blöcken und Topfer vom 12.09.2017

PROJEKT-NR.: 16/145_1	PROJEKT: B-Plan-Verfahren Nr 03/014 Neusser Strasse / Lahnweg Düsseldorf
BAUKR.: Office First Immobilien AG	PLANEINGEBER: Massnahmenplan zum Bebauungsplan 03/14
MOBILISIERUNG: E02	NEBEN: D
MAßSTAB: 1:250	HE/BB BB
BAUTAG: 1189 x 890/A0	DATUM: 16.04.2018
PROJEKTLEITER: [Name]	VERANTWORTLICHER: [Name]

FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH

Bild Düsseldorf
Burgliche Landstraße 606
40629 Düsseldorf

www.fswla.de
Telefon 0049(0)211 29106-0
Telefax 0049(0)211 29106-20



Legende

-  Baum Bestand Erhalt
-  Baum Planung
-  Hecken
-  Sand
-  wassergebundene Wegedecke
-  Pflaster
-  Terrassen
-  Pflanzflächen Gräser und Stauden
-  Gartenflächen
-  allgemeine Grünflächen/Rasen
-  Sitzbänke
-  Fahnenmasten
-  B-Plan Grenze

PROJEKT-NR.: 16/145		PROJEKT: Neubau Bürohochhaus Völklinger Straße 40219 Düsseldorf	
BAUHERR: OFFICEFIRST Immobilien GmbH Mozartstraße 4 - 10 53115 Bonn		AUFTRAGSBEREITER: msm Planungsgesellschaft mbH Hermann-Reuter-Straße 2 40476 Düsseldorf	
ENTWURFSVERFASSER: msm meyer schmitz-morkramer rhein gmbh Im Mediapark 8 50670 Köln		FREISGABE: VORENTWURF Außenanlagen	
PLANNUMMER: VE-01	INDEX: A	LOD-DATUM: 12.04.18	ÄNDERUNGEN: A 12.04.18 B Rad-Fußweg, Dachaufbauten C D E
MAßSTAB: 1: 500	BLATTGRÖßE: 1189x841	DATEI: FE/GS GS/NH	Datum: 26.10.17
NORDPFEIL: 		FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH Büro Düsseldorf Bergische Landstraße 606 40629 Düsseldorf	
		www.fswla.de Telefon 0049(0)211 29106-0 Telefax 0049(0)211 29106-20	