

61/12-B-03/014

Stadtverwaltung Düsseldorf					Amt 11
0	1	2	3	4	5
Eing. 29. JAN. 2018					
Federführung/ Bearbeitung					61/ 12
Friedhofsamt Nide					

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/014 – Neusser Straße / Lahnweg
(Gebiet etwa zwischen Lahnweg / Neusser Straße / Stichstraße Völklinger Straße und Völklinger Straße)

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 i.V. m. § 245 c BauGB, Stand 04.12.2017

Vorbemerkung:

Der Grünordnungsplan (GOP, Büro FSWLA, Stand 01.12.2017) und die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1, Büro Normann Landschaftsarchitekten, Stand 29.08.2017) sind mit Amt 68 / UNB fachlich abgestimmt. Die ASP ist abschließend freigegeben. Der GOP ist nach Abschluss und Auswertung der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB noch zu aktualisieren. Eine vollständige Freigabe dieses Fachgutachtens ist deshalb bis zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme noch nicht erfolgt.

1. Stellungnahme zum B-Plan-Vorentwurf

1.1. Ergänzende Forderung zur Begrünung der baulichen Anlagen im MU 1 und MU 2

Das MU 2 besitzt nur einen geringen Anteil an Grünflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese dürfen zudem noch zu 2/3 mit Tiefgaragen unterbaut werden. Im westlichen Baublock des MU 1 ist eine 1-geschossige Innenhofbebauung zulässig, wenn zukünftig eine Büronutzung erfolgt. In Punkt 4.1 der städtebaulichen Begründung werden die Ausgleichsmaßnahmen für die Überschreitungen der Obergrenzen der BauNVO formuliert. Aus fachlicher Sicht ist für einen Ausgleich zusätzlich das stadtoökologische Potential einer qualitativ höherwertigen Dachbegrünung zu aktivieren. Eine einfache Intensivbegrünung auf den Dachflächen im MU 2 und auf der 1-geschossigen Dachfläche im MU 1 mindert die negativen Auswirkungen der baulichen Dichte und trägt dazu bei, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Die fachlichen Gründe sind vor allem:

- GRZ von 1,0 zulässig,
- auf 20 % der Dachflächen sind Technikaufbauten zulässig,
- für Beschäftigte fehlen begrünte Frei- und Aufenthaltsflächen,
- die Wasserspeicherfähigkeit der Dachbegrünung ist zu erhöhen,
- Lage in einem Lastraum der sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche gemäß Planungshinweiskarte

Die einfache Intensivbegrünung mit 50 cm Substratstärke gilt für die Dachflächen mit Ausweisung von 1 und 6 Geschossen bzw. einer GH von 42,8 m ü. NN und 61,8 m ü. NN. Ausgenommen sind die markierten Flächen für technische Aufbauten. Diese sind weiterhin so weit wie möglich extensiv zu begrünen. Ein Formulierungsvorschlag für die textliche Festsetzung und eine zeichnerische Abgrenzung sind in den Anlagen 1 und 2 beigefügt.

1.2 Änderung der Ausweisung von unterirdischen Baugrenzen

Der B-Plan-Vorentwurf stellt zeichnerisch eine unterirdische Baugrenze dar. Zum Schutz der Baumallee mit Fuß- und Radweg entlang der Völklinger Straße und um die Qualität der Baumstandorte im Bereich der Fläche mit Pflanzgebot „2“ zu erhöhen, wird folgender Vorschlag gemacht:

- Mit der unterirdischen Baugrenze ist durchgängig ein Abstand von mindestens 3 m zur Grenze des Plangebietes einzuhalten, um Eingriffe in den Wurzel- und Kronenbereich der Linden zu vermeiden.
- In der Fläche mit Pflanzgebot „2“ sind 5 Baumpflanzungen festgesetzt, die eine wichtige grünordnerische Funktion für die Fuß- und Radwegeverbindung Lahnweg erfüllen. Die Rücknahme der unterirdischen Baugrenze auf die Grenze der GF 3- Fläche verbessert die Standortqualität für die Baumpflanzungen nachhaltig, da Bodenanschluss möglich ist. Planungshinweise sind in Anlage 1 dargestellt.

1.3 Ergänzung von Hinweisen in den textlichen Festsetzungen (Anlage 2)

Folgende Punkte sind unter „Hinweise“ zu ergänzen:

- Artenschutz
Aus der ASP wird die Forderung zur gutachterlichen Begleitung in Verbindung mit der Genehmigung des Gebäudeabbruchs aufgenommen.
- Grünordnung
Auf den GOP wird hingewiesen, da die Begrünungsmaßnahmen hier ausführlich erläutert werden.

2. Stellungnahme zur Begründung, Teil A

2.1 Versorgung mit Kinderspielflächen und Grünflächen

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Versorgung mit öffentlichen und privaten Kinderspielflächen und Grün- und Erholungsflächen sollten aus dem Teil B (Umweltbericht) in den Teil A der städtebaulichen Begründung übernommen werden. Wesentliche Grundlage für diesen Aspekt stellt der Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB dar:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

2.1.1 Nachweis von öffentlichen Spielflächen

Der Bebauungsplan-Vorentwurf weist keine öffentlichen Grünflächen aus. Für die quantitative Versorgung mit öffentlichen Spielflächen gelten die Richtwerte aus dem Runderlass des Innenministers NRW (1978) und der Entwurf des Mustererlasses der ARGE BAU (1987). Eine ausführliche Erläuterung ist dem gesamtstädtischen GOP 1 „2025“, Kapitel 3.4 zu entnehmen. Für die Erreichbarkeit von Spielflächen ist ein Radius von 400 m relevant. Dieser wird für das geplante Wohnquartier etwa durch die Lorettostraße, den Fürstenwall, Hammerstraße, Erftplatz, Neckarstraße und Gladbecker Straße markiert. Innerhalb dieses Raums befinden sich die Spielplätze Sieglplatz und Ahnenweg, jeweils mit Angeboten für Schul- und Kleinkinder, der Bolzplatz Sieglstraße sowie der Kleinkinderspielplatz im Bürgerpark Bilk. Die Spielflächenversorgung liegt damit bei 0,5 m² je Einwohner und weist bereits heute ein Defizit von 2 m² je Einwohner, d.h. 8.000 m² auf.

Der B-Plan sieht die Schaffung von 115 Wohneinheiten vor. Bei einer angenommenen Belegung von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit sind demnach ca. 250 neue Einwohner zu erwarten, so dass der Spielflächenbedarf um weitere 625 m² wächst. Sofern die gemäß Düsseldorfer Spielplatzsatzung für Kleinkinder notwendigen Spielflächen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden können, reduziert sich die öffentliche Spielfläche um 20 % auf 500 m².

Da keine neuen öffentlichen Spielflächen geschaffen werden, besteht nur die Möglichkeit, vorhandene Spielplätze qualitativ aufzuwerten. Die im direkten Umfeld (400-Meter-Radius) liegenden Spielplätze bieten dazu kein Potential. Etwas außerhalb dieses Einzugsbereiches befindet sich der Spielplatz Gilbachstraße im Radius-Abstand von ca. 500 m. Der Kinderspielplatz bietet Aufwertungspotential. Über eine vertraglich mit dem Investor vereinbarte zweckgebundene Ausgleichszahlung (aktuell 100,00 Euro / m²) lässt sich der Spielwert dieser Grünfläche durch neue und höherwertige Spielangebote wesentlich verbessern. Die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist gegeben (über Fuß- und Radweg Völklinger Straße / Gehweg Gladbacher Straße).

2.1.2 Nachweis der privaten Spielflächen für Kleinkinder

Gemäß § 9 (2) Bauordnung NRW und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf sind private Kinderspielflächen für Kleinkinder für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten nachzuweisen. Der Bedarf beträgt 5 m² je Wohneinheit. Daraus ergibt sich bei 115 Wohneinheiten eine Nachweisfläche von 575 m². Im Grünordnungsplan wird der Flächennachweis für das MU 1 geführt.

Als weitere nutzbare Spiel- und Bewegungsflächen bieten sich auch die mit Geh- und Fahrrecht (GF 3) zu belastenden Erschließungs- bzw. Bewegungsflächen an, soweit diese nicht durch andere Nutzungen belegt sind.

3. Stellungnahme zum Umweltbericht, Teil B

3.1 Baumschutzsatzung

Unter die Bestimmungen der Düsseldorfer Baumschutzsatzung fallen alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm bzw. 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden. Ausgenommen sind nur Obstbäume.

Der satzungsgeschützte Baumbestand im Plangebiet wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes kartiert und in einem Baumverzeichnis aufgenommen. Im Plangebiet sind 70 satzungsgeschützte Bäume vorhanden. 18 Bäume werden erhalten, davon 11 Bäume durch zeichnerische Festsetzung im MU 1. 52 geschützte Bäume entfallen, da fast das gesamte Plangebiet mit Tiefgaragen unterbaut wird.

Für 13 der zu fällenden Bäume (Zierkirschen) wurde vom Gartenamt bereits in 03/2016 eine Ausnahmegenehmigung von der Baumschutzsatzung erteilt, da die Bäume nur noch eine geringe Vitalität aufwiesen. Im Rahmen dieses Bescheides ist eine Ersatzpflanzung aus 4 Laubbäumen mit einer Pflanzqualität von 20 – 25 cm Stammumfang nachzuweisen.

Für die zu erwartende Fällung von 39 Bäumen aufgrund der Bauleitplanung wurde vom Gartenamt der Wertersatz gem. § 4 Abs. 5 der Baumschutzsatzung ermittelt. Demnach sind Ersatzpflanzungen im Wert von 130.600,00 Euro nachzuweisen.

Gemäß Grünordnungsplan und der textlichen Festsetzungen erfolgen 21 Neupflanzungen mit einer Pflanzqualität von 20 – 25 cm Stammumfang. 4 Neupflanzungen sind der bereits erteilten Fällgenehmigung zuzuordnen. 17 Neupflanzungen mit einem Gesamtwert von 15.300,00 Euro (Baumwert von 900,00 Euro pro Baum) werden als Ersatzpflanzung anerkannt. Dies gilt auch bei Pflanzung auf Tiefgaragendecken, wenn 130 cm Substratstärke und 50 m³ Substrat je Baum nachgewiesen werden. Nach Abzug verbleibt die Restsumme von 115.300,00 Euro, die im Rahmen des städtebaulichen Vertrages als zweckgebundene Ausgleichszahlung abzulösen ist.

3.2 Artenschutzprüfung (ASP)

Die erweiterte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die spätere Umsetzung der Bauleitplanung keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Vorausgesetzt wird die Einhaltung der allgemeinen Empfehlungen und Vorschriften zur Integration des Artenschutzes bei der späteren Umsetzung, wie z.B. die Einhaltung von Schutzfristen für Gehölz- und Baumrodungen und

bevorzugte Zeitfenster für den Gebäuderückbau in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Abbruch, Neubau). Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Ergebnis der ASP zu. Da im Gutachten zwar potentielle Gebäudequartiere, aber keine konkreten Nachweise gefunden wurden, erfolgt keine textliche Festsetzung, z.B. zum Einbau von Fledermausquartieren bei einer Neubebauung. Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände beim Abbruch der Gebäude zu vermeiden, wird die Aufnahme eines Hinweises in die textlichen Festsetzungen vorgeschlagen, siehe Anlage 2.

3.3 Grünordnerische Maßnahmen im B-Plan-Gebiet

Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Ortsbildes und aus stadttökologischen Gründen sind eine starke Durchgrünung im Bebauungsplangebiet und die Begrünung baulicher Anlagen notwendig.

Hohe Begrünungsanteile wirken sich positiv auf die stadttökologischen Funktionen, wie z.B. Staubbindung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Verbesserung der mikroklimatischen Situation oder Schaffung von Ersatzlebensräumen für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten aus. Grünflächen und Straßen mit Bäumen stellen wichtige natürliche, gliedernde und belebende Elemente dar, mildern damit die Dominanz der Hochbebauung und sorgen für ein aufgelockertes Stadt- und Straßenbild.

Besondere Anforderungen an die grünordnerischen Maßnahmen resultieren aus der Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für die bauliche Dichte, die Lage in einem klimatischen Lastraum der sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche gemäß Planungshinweiskarte der Klimaanalyse sowie durch die Ausweisung von Wohn- und Büronutzungen in einem Urbanen Gebiet. Folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden getroffen. Die ausführliche Erläuterung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

- Erhalt von 11 Bestandbäumen im MU 1 durch zeichnerische und textliche Festsetzung.
- Festsetzung von 21 Baumpflanzungen als Teil der Ersatzpflanzung für gefällt- und satzungsgeschützte Bäume.
- Flächige Begrünung von 30 % der nicht überbauten Flächen im MU 1.
- Ausweisung von 4 Flächen mit Pflanzgebot parallel zu den Verkehrsflächen der Völklinger Straße und zur Begrünung der Fuß- und Radwegverbindung Lahnweg.
- Flächige Begrünung der Tiefgaragendecken mit 100 cm Substrataufbau, bei Baumpflanzungen mit mindestens 130 cm Stärke und je Baum sind 50 m³ Substrat nachzuweisen.
- Flächige einfache Intensivbegrünung der Dachflächen im MU 2 (teilweise) und im westlichen Innenblock des MU 1 mit 50 cm Substrataufbau, bei Baumpflanzungen mit mindestens 100 cm Stärke und je Baum sind 30 m³ Substrat nachzuweisen.
- Extensive Dachbegrünung aller sonstigen Dachflächen.
- Um einer Reduzierung der Begrünungsmaßnahmen entgegenzuwirken, werden der dauerhafte Erhalt und der Ersatz bei Ausfall oder begründeter Entfernung geregelt.

A. B. 
Bartling

Anlage 1- Planungshinweise für unterirdische Baugrenze

Anlage 2- Vorschläge für textliche Festsetzungen

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/014 – Neusser Straße / Lahnweg

Anlage 2- Vorschläge für Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung

12. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

12.3 Begrünung der nicht überbauten Flächen im MU 1

Im MU 1 sind mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen. Von dieser Flächenquote ausgenommen sind die mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 und die Flächen mit Pflanzgebot gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12.4.

Die Grünflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

**12.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Fläche 3**

Hinweis: Höhe der Hecke und Gehölzart sind in der Festsetzung noch zu ergänzen.

12.6 Extensive Dachbegrünungen

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 anderer 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 und die einfach intensiv zu begrünenden Dachflächen der Festsetzung 12.7.

12.7 (neu) Einfache intensive Dachbegrünung

Flachdächer im MU 1 und MU 2 mit einer Gebäudehöhe von max. GH = 42,8 m ü. NN und max. GH 61,8 m ü. NN sind strukturreich mit einer standortgerechten Vegetation einfach intensiv zu begrünen, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm über Drainschicht betragen. Für Baumpflanzungen ist eine Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 100 cm über Drainschicht und ein Substratvolumen von 30 m³ pro Baum vorzusehen.

Verglaste Flächen, begehbare Terrassen und die zeichnerisch im Bebauungsplan gekennzeichneten Dachflächen für technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

12.8 Erhalt

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 8. und 12.ff sind Ersatzpflanzungen gemäß § 4 Absatz 5 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf und gelten deshalb als geschützte Bäume nach § 2 Absatz 3 der Baumschutzsatzung.

Zu II. Hinweise bestehen folgende Ergänzungsvorschläge:

Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung der baulichen Anlagen konkretisiert.

Artenschutz

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.

Tiefgaragen- und Dachbegrünung

Hinweis:

Die Zuordnung der Festsetzungs-Nummern ist zu prüfen (12.5, 12.6 und 12.7).