

61/12-B-03/032

Bebauungsplanverfahren Nr. 03/032 – Östlich Völklinger Straße

(Gebiet etwa zwischen der Bahntrasse Neuss-Düsseldorf, der Völklinger Straße, einer verzackten Linie etwa zwischen den Grundstücken Völklinger Straße 38 und der Volmerswerther Straße)

Ermittlung der planerischen Grundlagen

Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1. Fachspezifische rechtliche Situation und vorhandene Gutachten

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotopie gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes besteht Baurecht für ein GE-Gebiet und der nordöstliche Teil wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz führt die Völklinger Straße (B 1) im landesweiten Alleenkataster. Die Doppelallee aus Winterlinden mit der Kennzeichnung AL-D-0407 ist eine gem. § 41 (1) Landesnaturschutzgesetz NRW bzw. § 29 (3) Bundesnaturschutzgesetz geschützte Allee.

Verboten ist gem. § 41 (1) Landesnaturschutzgesetz jede Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderung. Die Zulässigkeit eines Eingriffes in die Allee bedarf einer naturschutzrechtlichen Befreiung gem. § 67 BNatSchG i.V. mit § 75 LNatSchG.

2. Forderungen aus umweltverbessernden Planungen

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden (GOP I) ist das Plangebiet dem Teilraum 24 – Innere südliche Düssel – zugeordnet. Es liegt am westlichen Rand und grenzt an den Teilraum 06 - Rheinebene Volmerswerth / Hamm. Konkrete Maßnahmen sind im Umfeld des Plangebietes nicht dargestellt. Als Entwicklungsziele werden der Wegeanschluss an die „Verbinder“ und die Sicherstellung einer ausreichenden Grünraumversorgung genannt. Generelle Handlungsempfehlung ist die „Integration einer quantitativ ausreichenden und qualitätvollen Freiraumplanung in die städtebauliche Neuordnung“, die durch entsprechende Begrünungsfestsetzungen auf der Ebene der konkreten Bauleitplanung umzusetzen ist.

Der Grünordnungsrahmenplan (GOP II) für den Stadtbezirk 3 stellt den Gehölzbestand am nördlichen Rand des Plangebiets entlang des Bahndamms als zu erhaltende Struktur dar, sowie eine Rad- und Gehwegverbindung von der Martinstraße über den Spielplatz und die geplante Quartiersgrünfläche entlang der Inneren Südlichen Düssel bis zur Karolinger Straße.

3. Erforderliche Gutachten

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Orts- und Straßenbild sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten und mit dem Gartenamt abzustimmen:

+ Grünordnungsplan „light“

Die Erarbeitung eines vollständigen Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich. Im Grünordnungsplan „light“ liegt der Schwerpunkt bei den konzeptionellen grünplanerischen Belangen, die Grundlagen für

zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan werden:

- Koordinierter Freiraum / Umgebungsplan
- Spielflächenplan
- Freiflächenplan
- Maßnahmen zur Gebäudebegrünung (Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung)

Die nähere Erläuterung zu den Einzelthemen ist als Anlage beigefügt.

+ Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1)

Eine vollumfängliche artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 ist nicht notwendig, aber das Plangebiet bietet Potential für gebäudebewohnende Arten wie z.B. Mauersegler oder Zwergfledermaus. Die Untersuchungstiefe ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im B-Plan ist die Ausweisung eines Hochhauses mit 16 Geschossen geplant. Eine Fassadengestaltung mit Glasflächen ist aus Gründen des Vogelschutzes kritisch zu beurteilen. Die ASP hat Aussagen zu Maßnahmen und Empfehlungen für die Fassadengestaltung zu machen, um Vogelkollisionen mit Glas zu vermeiden. Es wird auf die informative Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte zum Thema Vogeltod an Glasflächen verwiesen.

4. Beschreibung und Bewertung der Vegetations- und Nutzungsstrukturen

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Gebäuden und befestigten Flächen versiegelt. Begrünte Dachflächen existieren nicht. Die ökologische Wertigkeit ist mit gering bis sehr gering einzustufen. Der Vegetations- und Baumbestand beschränkt sich auf wenige Elemente:

- Entlang der Bahndammböschung befinden sich Einzelbäume und kleinere Baumgruppen aus Ahorn, Robinien und ruderalen Strauchflächen. Die Bäume sind oft mehrstämmig und durch Schnittmaßnahmen entlang der Bahntrasse in der Krone deformiert.
- Im rückwärtigen Teil des Grundstücks Volmerswerther Straße 23 befindet sich eine ca. 750 m² große zusammenhängende Ziergartenfläche mit Baumbestand.
- Hinter dem Gewerbegebäude Völklinger Straße 24 ist die Stellplatzanlage durch eine Reihe von kleineren Einzelbäumen gegliedert.
- Die im Westen angrenzende Völklinger Straße wird von einer Winterlinden-Allee gesäumt, die im Alleenkataster NRW erfasst und gesetzlich geschützt ist.
- Nördlich des Grundstückes Volmerswerther Straße 23 grenzt außerhalb des Plangebietes eine breitere mit Bäumen und ruderalen Sträuchern bewachsene Bahndammböschung an.



Schrägluftbild von Süden mit Hinweisen zum Grünbestand

5. Versorgung mit öffentlichen und privaten Kinderspielplätzen

Die Ausweisung von Wohngebieten löst Bedarfe für öffentliche und private Kinderspielflächen aus.

4.1 öffentliche Kinderspielplätze

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 GOP I - 2025, Kapitel 3.4 zu entnehmen.

Für die Erreichbarkeit von Spielflächen ist ein Radius von 400 m relevant. Innerhalb dieses Radius liegen die öffentlichen Spielplätze Martinstraße 10 – 16 und Martinplatz und nördlich der Bahntrasse der Spielplatz Ahnenweg. Etwas außerhalb des Radius befindet sich in knapp 500 m Entfernung der öffentliche Spielplatz Gilbachstraße.

Im Bestand beträgt die Versorgung mit öffentlichen Spielflächen $1,3 \text{ m}^2$ je Einwohner und liegt damit deutlich unter dem Bedarf von $2,4 \text{ m}^2$. Bei 220 geplanten Wohneinheiten kommen ca. 485 Einwohner neu hinzu, wodurch sich der Versorgungsgrad weiter verschlechtert.

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Spielplätze geplant. Als Ausgleich für das Defizit sind Kinderspielplätze in der näheren Umgebung qualitativ aufzuwerten. Nach Prüfung des Aufwertungspotentials wird vom Gartenamt der Kinderspielplatz Gilbachstraße vorgeschlagen. Die Größe sowie Alter und Zustand der Spielgeräte machen eine Investition in die qualitative Erneuerung und Ergänzung des Spielangebotes fachlich sinnvoll. Über eine vertraglich mit dem Investor vereinbarte zweckgebundene Ausgleichszahlung (aktuell $130,00 \text{ Euro / m}^2$) lässt sich der Spielwert wesentlich verbessern. Die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist über die Völklinger Straße und die Gladbacher Straße gegeben. Die Höhe der Ausgleichszahlung beträgt nach aktuellem Stand $121.030,00 \text{ Euro}$:

Berechnung:

$485 \text{ Einwohner} \times 2,4 \text{ m}^2 \text{ Spielfläche (Bedarf)} = 1.164 \text{ m}^2$

minus 20% (= 233 m^2) bei Nachweis der privaten Kinderspielflächen gemäß § 8 BauO NRW und Spielplatzsatzung im Plangebiet.

$1.164 \text{ m}^2 - 233 \text{ m}^2 = 931 \text{ m}^2 \times 130,00 \text{ Euro / m}^2 = 121.030,00 \text{ Euro Ausgleichszahlung}$

4.2 private Kinderspielplätze

Gemäß § 8 (2) Bauordnung NRW und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf sind private Kinderspielflächen für Kleinkinder bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohnungen nachzuweisen. Der Bedarf beträgt 5 m^2 je Wohneinheit. Im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes „light“ ist der Spielflächennachweis zu führen. Von Vorteil ist die Zusammenfassung in größere Spieleinheiten als Gemeinschaftsfläche mit Gehrechten für die Allgemeinheit.

6. Schutzgutbetrachtung

Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet sind nur in untergeordnetem Verhältnis Vegetationsflächen vorhanden. Bei Umsetzung der Bauleitplanung erfolgen Eingriffe in eine Ziergartenfläche mit Baumbestand. Entlang der Bahndammböschung können Einzelbäume und ruderale Strauchflächen verloren gehen. Die Verluste werden innerhalb des Plangebietes durch die Neuanlage von flächigen Begrünungen und die Begrünung der baulichen Anlagen ausgeglichen. Die Vegetationsstrukturen werden vielfältiger.

Baumschutzsatzung

Die Aussagen zur Baumschutzsatzung sind auf Grundlage einer Baumkartierung zu konkretisieren. Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet durchzuführen.

Schutzgut Tiere

Im Artenschutzgutachten sind die abzubrechenden Gebäude auf Eignung als Gebäudequartiere für planungsrelevanten Arten und Brutvögel zu untersuchen. Durch Vermeidungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Für das Hochhaus sind Vorgaben zur Fassadengestaltung mit Glas zu machen.

Orts- und Straßenbild

Für das Orts- und Straßenbild ergibt sich eine negative Veränderung, wenn die geschützte Allee der Völklinger Straße auf der Seite des Plangebietes durch eine Abbiegespur, Unterflurcontainer und Haltezonen entfällt. Der Eingriff in die Allee ist zu vermeiden.

Naherholung

Das Plangebiet ist nicht direkt mit Grünflächen oder Grünverbindungen vernetzt. Im Norden stellt die Bahntrasse eine Barriere dar. Die mehrspurige Völklinger Straße erschwert die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Bereich Hamm und des Rheinufers. Positiv ist die fußläufige Anbindung an die Volmerswerther Straße zu bewerten. Damit sind die im weiteren Umfeld vorhandenen Spielplätze und Quartiersgrünflächen an der Martinstraße und der Alte Bilker Friedhof zu erreichen. .

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Plangebiet ist zu ca. 95 % versiegelt. Es besteht Baurecht für ein GE-Gebiet und nach § 34 BauGB. Aus diesen Gründen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Kinderfreundlichkeit

Mit der Ausweisung des neuen Wohngebietes mit ca. 220 Wohneinheiten entsteht ein Bedarf an öffentlichen und privaten Spielflächen. Die Spielangebote der öffentlichen Grünfläche Gilbachstraße sind mittels einer Ausgleichszahlung qualitativ aufzuwerten. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sind auf den privaten Grünflächen im Plangebiet gemäß Bauordnung und Spielplatzsatzung zu schaffen.

7. Grünordnerische Maßnahmen im B-Plan-Gebiet

Vorschläge für Begrünungsmaßnahmen sind im GOP „light“ zu erarbeiten. Es wird auf die als Anlage beigefügte Erläuterung verwiesen.

Bartling

Anlagen

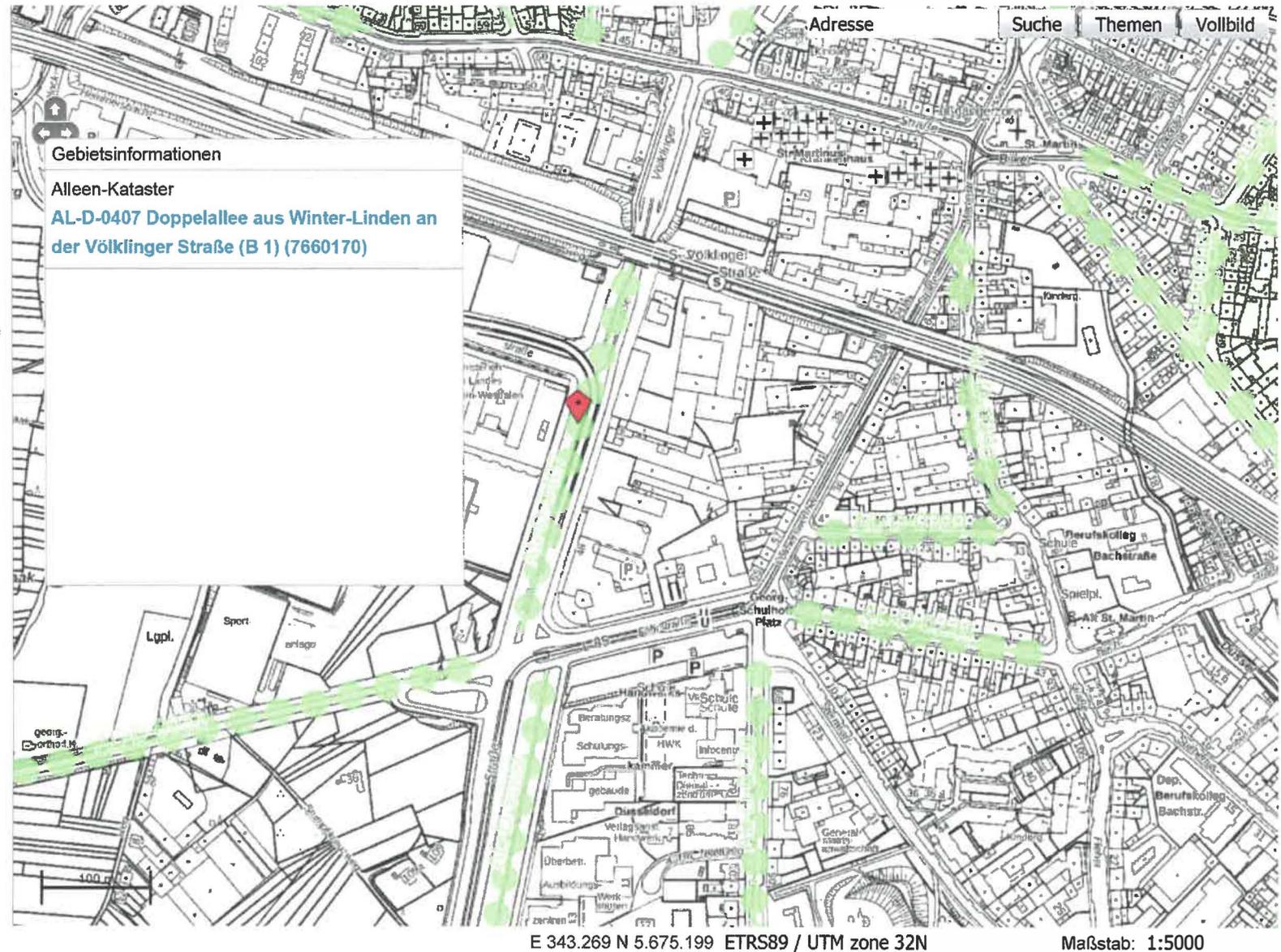
- Auszug aus dem Alleenkataster NRW der LANUV
- Erläuterung zum GOP „light“

Allelenkataster NRW

Weitere Kartenlayer können Sie über den Button "Themen" hinzuladen.

Transparente Darstellung einzelner Themengruppen kann über den Schieber rechts neben den Themen eingestellt werden.

Zur Abfrage weitere Informationen bitte den i-Button aktivieren und auf das gewünschte Objekt klicken.



Geobasisdaten

© Geobasis NRW 2013,
 © GeoBasis-DE / BKG 2013

An 61.43 Herr Hendricks

Östlich Völklinger Straße 24 - Kick-Off Bearbeitungshinweise Amt68

Sehr geehrter Herr Hendricks

Als Ergänzung und als Grundlage für das Protokoll des Kick-Off Termins und als Grundlage zur Erarbeitung der geforderten Freiflächenplanung (GOP-Light) bitte ich um Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Aspekte bei der weiteren Planung.

Es sind insgesamt vier Themenpläne zu erarbeiten, die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan und als Grundlage für den städtebaulichen Vertrag dienen sollen. Gegebenenfalls sind noch Regeldetails (z.B. für Gebäudebegrünung und Pflanzstreifen zum Bahndamm) zu erarbeiten. Die vier Teilpläne werden hier nachfolgend inhaltlich ausführlicher beschrieben.

- 1.) koordinierter Freiraum Umgebungsplan
- 2.) Spielflächenplan
- 3.) Freiflächenplan (GRZ / Baumkonzept / Gemeinschaftsflächenversorgung)
- 4.) Gebäudebegrünungsplan (Tiefgaragen-, Dach-, Fassadenbegrünung)

Da ich Herrn Voss lediglich vertrete bitte ich um Verständnis, dass ich eventuell nicht alle seine Belange berücksichtigt habe, die er ggf. noch bei späterer Gelegenheit nachreicht.

Spielflächeplan

Die gemäß Spielplatzsatzung erforderlichen Spielflächen für Kleinkinder $220 \text{ WE} \times 5 \text{ m}^2 = 1100,00 \text{ m}^2$, die Kita Freiflächen ($3 \text{ Gruppen} \times 300 \text{ m}^2 = 900 \text{ m}^2$) und die nach Wohnraumförderungsgesetz notwendigen wohnungsbezogenen Freiflächen sind nachzuweisen. Die einzelnen Teilflächen sind miteinander konzeptionell zu verbinden und aufeinander abzustimmen und müssen von allen Bewohnern des Quartiers erreichbar sein bzw. den Wohneinheiten zugeordnet werden.

1. Spielflächenplan (inkl. Darstellung der Zuordnung und Erreichbarkeit zu den einzelnen Wohneinheiten)
 - Berücksichtigung und Darstellung der Abstände von 10 Metern zu Wohn- und Schlafzimmern bei der Anordnung der Spielbereiche
 - Abstände von mind. 2,5 Metern zu Be- und Entlüftungsbauwerken von Tiefgaragen
 - Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen
2. Es ist zu prüfen inwieweit Dachflächen als Gemeinschaftsflächen mit der Zweckbestimmung spielen genutzt werden können, um den knappen nutzbaren Freiraum zu „erweitern“. (Zum Beispiel bei der KITA selbst).

Koordinierter Freiraum - Umgebungsplan

1. Strassenbaumallee Völklinger Straße

Gemäß Grünordnungsplan 2 soll die Völklinger Straße von einer Allee mit visueller Leitfunktion begleitet werden. Die Zufahrtsplanung ist auf dieses Planungsziel abzustimmen.

- 1.1. die Zufahrt zum Projektgebiet muss auf dieses Ziel abgestimmt werden.
Abstimmung Amt 66 / 68 / Stadtplaner / Freiraumplaner / Investor
- 1.2. Bäumfällungen sind zu vermeiden und Alternativen zu prüfen.
Alternative Baumstandorte sind zu vorschlagen.

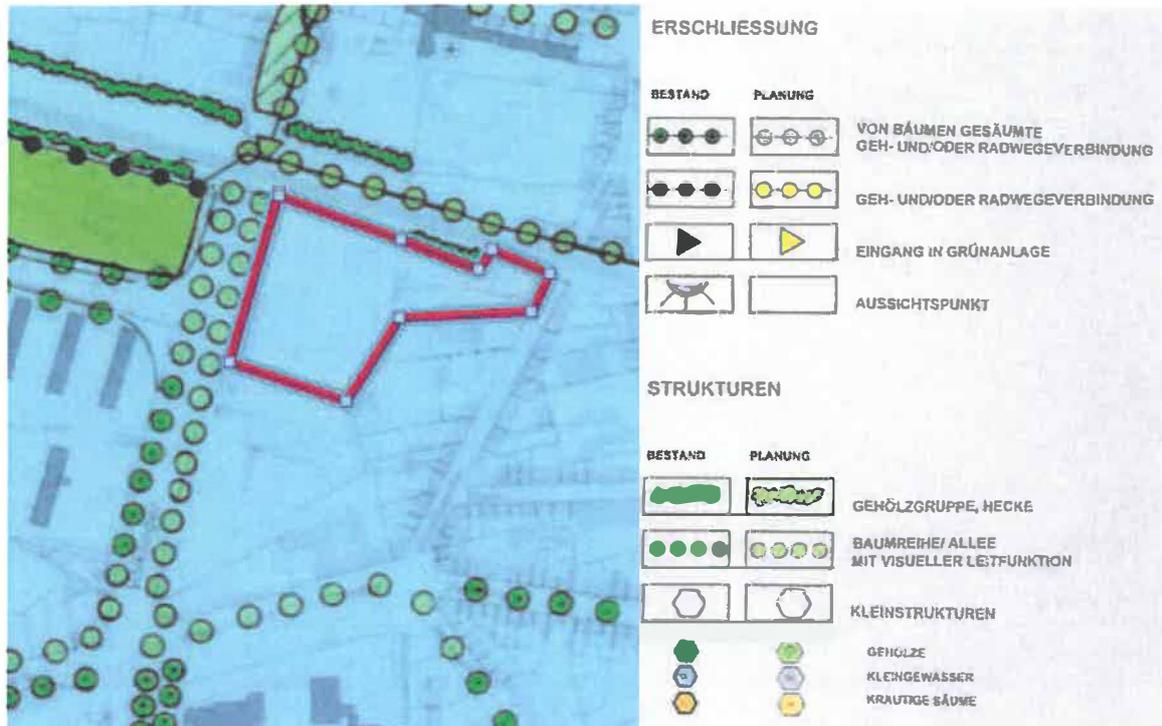


Abbildung 1 Ausschnitt aus GOP 2 mit geplanten Allee-Strukturen

2. Bahndamm Begrünung

Der Übergangsbereich zum Bahndamm ist im B-Plan als zu begrünende Fläche festzusetzen (Gehölzgruppe Hecke (siehe GOP2)).

- 2.1. In Anlehnung an die angrenzenden Vegetationsbereiche (Gehölzgruppe / Hecke) ist ein Bepflanzungskonzept zu entwickeln und als Schemadarstellung (Querschnitt und Aufsicht) dem Freiraum-Umgebungsplan hinzuzufügen.
- 2.2. Es ist zu prüfen, welche Qualitäten wirklich zwischen nördlicher Bebauung und Bahndamm erreicht werden können (Kletterspielbereich? / Große freiwachsende Hecke?) oder ob es sich in Wirklichkeit lediglich um einen „Restraum“ handelt.

Freiflächenplan

Der bestehende Freiflächenplan ist hinsichtlich nachfolgend aufgeführter Aspekte zu konkretisieren und zu überprüfen.

1. Grünflächenanteil und GRZ 1 & GRZ2
 - 1.1. Private Terrassenflächen
 - 1.2. Befestigte Flächen für Fahrräder

- 1.3. Befestigte Flächen für Müllcontainer
 - 1.4. Befestigte Flächen für Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen
 - 1.5. Befestigte Flächen für Trafostandorte
 - 1.6. Befestigte Flächen für Kinderwagen etc.
 - 1.7. Befestigte Flächen für Gemeinschaftsplätze
 - 1.8. Be- und Entlüftungsbauwerke der Tiefgarage
 - 1.9. Feuerwehrebewegungsflächen (Schotterrasen oder vergleichbar)
2. Baumkonzept und Realisierbarkeit
 - 2.1. Prüfung und Konkretisierung des Baumkonzeptes hinsichtlich Brandschutz (Bewegungsflächen, Aufstellflächen und Anleiterbarkeit auch unter Berücksichtigung der Lage der Stellplätze und Unterflur-Wertsoffsammelcontainer)
 - 2.2. Darstellung der Baumstandorte und Größe der Bäume (3. Ordnung (5-10m) / 2.Ordnung (10-20m) / 1. Ordnung (>20m))
 - 2.3. Pro 4 oberirdische Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung in der Qualität 20/25 zu pflanzen
 - 2.4. Pro 300 qm nicht überbaute Fläche ist ein Baum 2. Ordnung in der Qualität 20/25 zu pflanzen
 3. Freiraumversorgungskonzept

Gemäß der Wohnraumförderungsbestimmungen müssen unmittelbar erreichbare gemeinschaftlich nutzbare Freiräume und Spielflächen verfügbar sein.
Gerade im nördlichen Bereich fehlen diese jedoch.

 - 3.1. Der Freiflächenplan ist hinsichtlich der Zielstellungen der Wohnraumförderungsbestimmungen anzupassen.
 - 3.2. Neben den Spielbereiche im „Hofinnenbereich“ sind hier auch Gemeinschaftsflächen im B-Plan auszuweisen. Die Gemeinschaftsflächen sollen allen Altersgruppen gerecht werden. Insbesondere auch Sport und Gymnastikausstattungen sind vorzusehen.

Gebäudebegrünungsplan

1. Tiefgaragenbegrünung

Alle unterbauten Flächen sind intensiv zu begrünen (80cm Substrat über Drainschicht
Für Baumpflanzungen sind pro Baum 50 m³ Substrat vorzusehen und die Substrathöhe auf 130 cm zu erhöhen.
2. Dachflächenbegrünung

Die Dachflächen sind im Mittel „Einfach-Intensiv“ - mittels einer 50cm starken Substratschicht – zu begrünen. Das bedeutet, dass auf Teilflächen auch extensive Begrünungen oder intensive Begrünungen geplant werden können. Durch technische Ausbauten wie Anstauverfahren oder Bewässerungen können die erforderlichen Substrathöhen ggf. reduziert werden.
Befreiungen von der Begrünungen können erteilt werden bei einer Nutzung der Dachflächen als Spielflächen und gemeinschaftliche Erholungsflächen (Dachgärten & und Dachterrassen).
Auch sind geringere Substrataufbauten bei speziellen Konzepten für den Artenschutz im Zusammenhang mit Retentionsdächern vorstellbar.
Bedarf
3. Fassadenbegrünung

Die Fassaden sind sowohl mit vollflächigen und Akzentbegrünungen zu planen.
PKW Stellplätze sind mit Laubenkonstruktionen zu begrünen falls aus brandschutzgründen im Bereich der versiegelten Flächen keine Bäume gepflanzt werden können.