

An 61/12-B-06/007  
Herrn Tomberg

Stadtverwaltung Düsseldorf Amt 6.1					
0	1	2	3	4	5
Eing. 04. MAI 2018					
Federführung/ Bearbeitung				610	
Frau/Herr Tomberg					

Handwritten notes: "k" in the top left, "5" in the middle left, and a signature "E." in the bottom right.

**Bebauungsplanverfahren Nr. 06/018 - Theodorstraße – Zwischen A 52 und Wahlerstraße  
Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**1. Abgrenzung des Untersuchungsbereichs und Benennung der Untersuchungstiefe**

Der Untersuchungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für die Umweltprüfung ist bis auf das Thema Artenschutz die Auswertung vorliegender Daten ausreichend. Aufgrund konkreter Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter streng geschützter Arten ist eine Artenschutzprüfung Stufe 2 erforderlich und zu beauftragen.

**2. Fachspezifische rechtliche Situation**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Parallel zur südöstlichen Grenze ist zwischen dem Parkplatz des ISS-Domes und dem Gewerbegebiet im Südosten eine Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ festgesetzt (siehe Anlage). Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Auf der Brachfläche südöstlich des ISS-Domes ist ein größeres Vorkommen von Kreuzkröten und im Bereich des ISS-Domes das Brutvorkommen eines Turmfalken bekannt. Die Auswirkungen der Planung auf diese streng geschützten Arten und insbesondere mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind mit einem gesonderten Gutachten zu prüfen (Artenschutzprüfung Stufe 2, s.o.).

**3. Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das Plangebiet ist durch ein grob strukturiertes Mosaik aus Gewerbe-, Einzelhandels- und Veranstaltungshallen, großflächig versiegelten Parkplätzen sowie offenen Brachflächen mit Gras- und Ruderalfluren gekennzeichnet. Prägender Baum- und Strauchbestand findet sich lediglich im Westen im Bereich der Autobahnböschung an der Anschlussstelle A 44 / Theodorstraße sowie der ehemaligen Parkplätze der Firma Mannesmann. Jüngere Baumpflanzungen säumen die Theodorstraße und gliedern die Parkplätze und Innenhöfe von neu errichteten Gewerbebauten. Für den Arten- und Biotopschutz ist insbesondere die offene Brachfläche südöstlich des ISS-Domes von Bedeutung, die eine größere Kreuzkröten-Population beheimatet. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der fehlenden Verbindung zu Wohngebieten hat das Plangebiet keine Erholungs- oder Spielraumfunktion.

**4. Forderungen aus umweltverbessernden Planungen**

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden (GOP I) ist der südlich der Theodorstraße liegende Teil des Plangebiets dem Teilraum 23 – zweiter Grüner Ring und Kittelbach und der nördliche Teil dem Teilraum 15 – Kittelbach und



Schwarzbachgraben – zugeordnet. Bis auf die allgemeingültige Empfehlung „Integration einer qualitativen Freiraumplanung in die städtebauliche Entwicklung“ sind keine für die vorliegende Planung relevanten Ziele oder Handlungsempfehlungen formuliert

#### **5. Prognose der Umweltwirkungen einschließlich Nullvariante**

Bei Umsetzung der geplanten Ausweisung als Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet würden die vorhandenen Gehölzstrukturen und ruderalen Brachen und damit der Lebensraum der Kreuzkrötenpopulation verloren gehen. Die Machbarkeit von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind wie die Auswirkungen auf das Jagdrevier des Turmfalken im Rahmen der geforderten Artenschutzprüfung zu untersuchen. Für das Plangebiet besteht größtenteils bereits Baurecht mit minimalen Grünfestsetzungen. So ist in den Bebauungsplänen für das Gebiet östlich der Straße Am Röhrenwerk die Pflanzung eines großkronigen Baums je 2.000 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche bei einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Brachflächen westlich der Straße Am Röhrenwerk könnten nach § 34 BauGB unter Beachtung der wenig spezifizierten Anforderungen an die Grundstücksbegrünung nach Landesbauordnung bebaut werden. Das anstehende Planverfahren eröffnet die Möglichkeit, weitergehende Grünfestsetzungen zu treffen und damit ökologische und gestalterische Potenziale zu schaffen, die sich gleichzeitig positiv auf die lokalklimatische Situation auswirken.

#### **6. Anregungen zur Optimierung der Planung, Monitoring**

Die geplante Nutzungsverteilung sieht einen Grünstreifen im Randbereich der Anschlussstelle A 44 / Theodorstraße vor. Hier sollte auch der südlich anschließende Gehölzbestand einbezogen werden, um die gestalterische Einbindung des angrenzenden Hallenkomplexes sowie die Biotopvernetzung zwischen den südlich und nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen weiterhin sicherzustellen.

Die Kompensationsfläche südöstlich des ISS-Domes ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Um den Verlust der ökologisch wirksamen ruderalen Brachen auszugleichen und den Eingriff in den lokalen Biotopverbund zu kompensieren sind die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie flache bzw. flach geneigte Dächer zu begrünen. Sofern Tiefgaragen zulässig sind, sind Festsetzungen zur Begrünung inclusive Substrataufbau zu treffen.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen angeregt:

##### Begrünung der Baugebiete:

Im GE-Gebiet ist ein Begrünungsanteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche anzustreben, im SO-Gebiet von mindestens 10 %. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung, Stammumfang 20– 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.

Je 8 oberirdische, offene Stellplätze ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen 12 bis 16 m) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer offenen Baumscheibe zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe muss 12 m<sup>2</sup> betragen. Die Baumpflanzungen (Pflanzgruben) sind unter Berücksichtigung der aktuellen FLL-Richtlinien auszuführen. Die Baumscheiben sind mit Rasen, Bodendeckern, Blütensträuchern und sonstiger Bepflanzung zu begrünen.

Stellplatzanlagen sind zum öffentlichen Straßenraum mit geschnittenen Hecken, mindestens 4 Pflanzen pro laufenden Meter, einzugrünen.



Dachbegrünung:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind – unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen – mit einer standortgerechten Vegetation extensiv und dauerhaft zu begrünen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm zzgl. Drainschicht betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind, wobei jedoch ein Begrünungsanteil von 70 % je Dachfläche erreicht werden muss.

Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Begrünung von Tiefgaragen:

Unterbaute Grundstücksflächen sind zur Erhöhung des Grünflächenanteils als Vegetationsflächen mit einer Substratüberdeckung von im Mittel 80 cm, bei Pflanzung von mittelgroßkronigen Laubbäumen bis 130 cm zuzüglich Dränschicht auszubilden. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den jeweils aktuellen FLL- Richtlinien entsprechen.

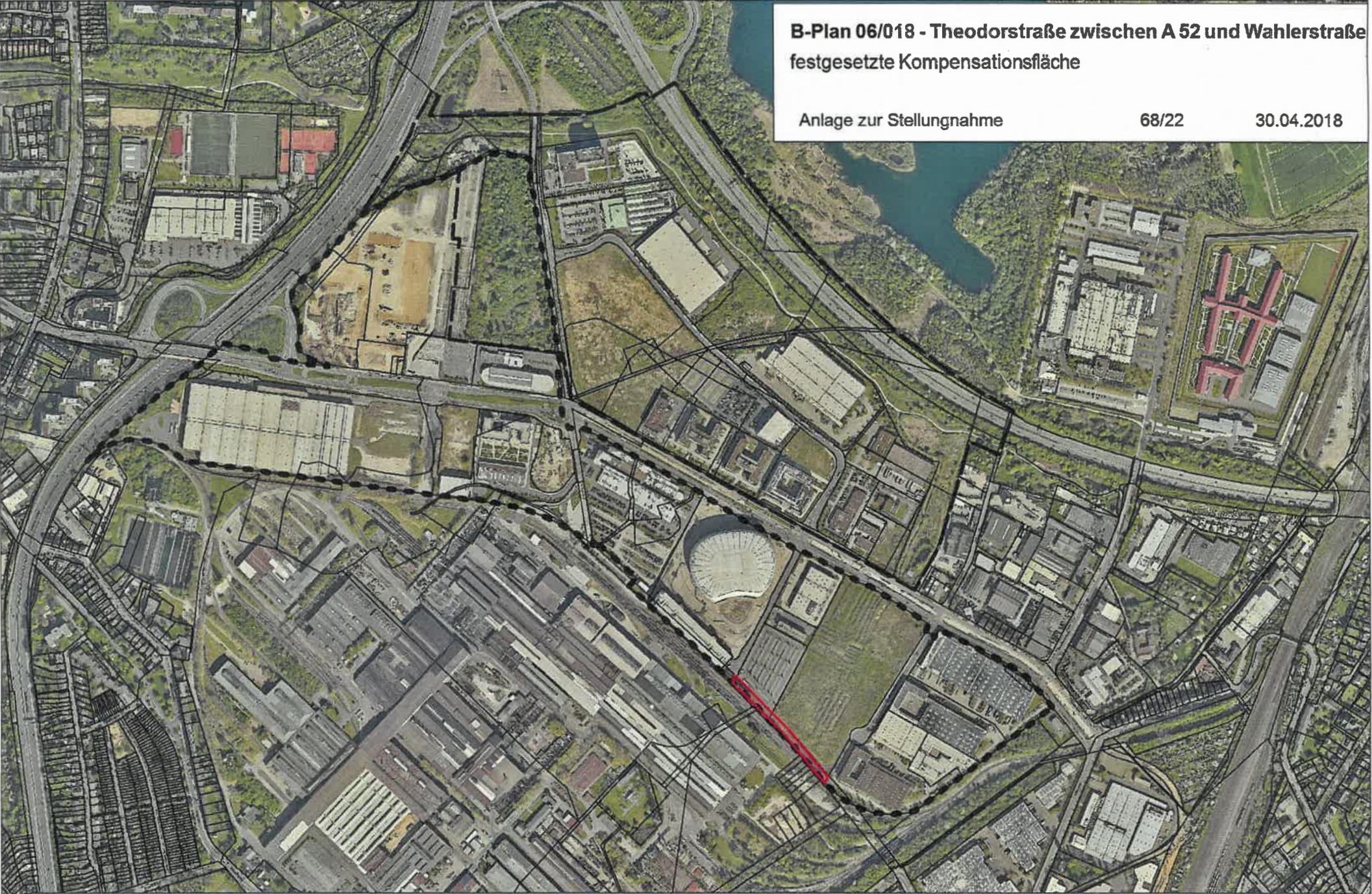
Hinweis:

Im Bebauungsplan 5682/013 „Nördlich Theodorstraße“ sind Vorkehrungen zur Sicherstellung der Durchlüftung getroffen worden, indem Frischluftschneisen freigehalten wurden, die für die Belüftung des südlich angrenzenden Stadtgebiets von Bedeutung sind. Gegebenenfalls sind die Grünfestsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan zeichnerisch darauf anzupassen.



Heidi Bartling





**B-Plan 06/018 - Theodorstraße zwischen A 52 und Wahlerstraße  
festgesetzte Kompensationsfläche**

Anlage zur Stellungnahme

68/22

30.04.2018

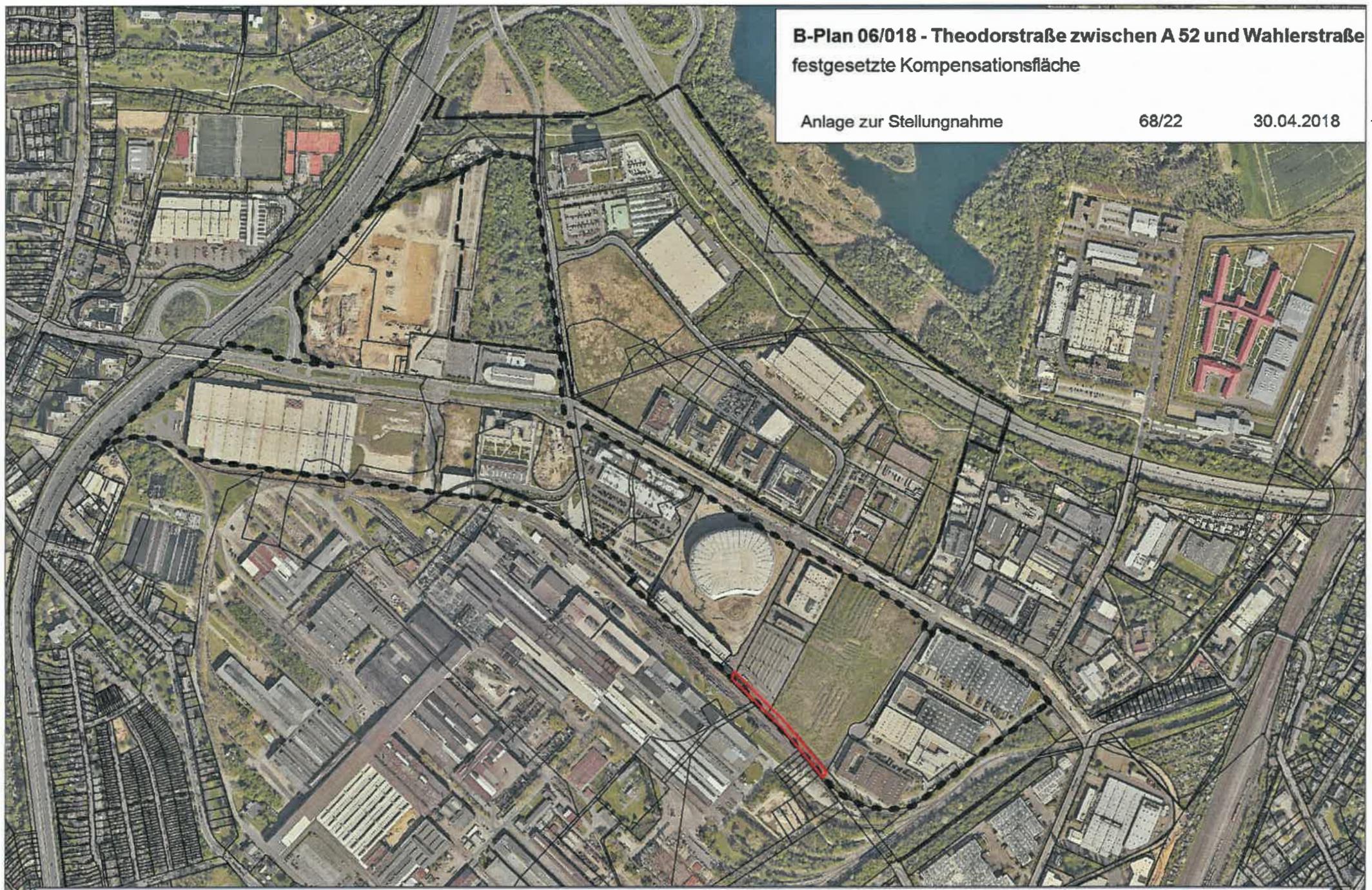
Stadtbezirk	Stadtteil	AnlagNr	LFNR	Lagebez_Ausgleich_Ersatz	Eingriff	Verfahren	Datum	Kat	Titel	Status	Fertig	Entw_Ziel
6	063	063 602003	3	südl. Theodorstr.	Beseitigung Schwarzbachgraben	wasserbehoerdl. Genehmigung		C	28.10.05	2	0	Sukzession

**B-Plan 06/018 - Theodorstraße zwischen A 52 und Wahlerstraße  
festgesetzte Kompensationsfläche**

Anlage zur Stellungnahme

68/22

30.04.2018



Stadtbezirk	Stadtteil	AnlagNr	LFNR	Lagebez	Ausgleich_Ersatz	Eingriff	Verfahren	Datum	Kat	Titel	Status	Fertig	Entw_Ziel
6	063	063 602003	3	südl. Theodorstr.		Beseitigung Schwarzbachgraben	wasserbehoerdl. Genehmigung		C	28.10.05	2	0	Sukzession