

An 61 Frau Brandenbusch & Herr Tomberg

An 61 z.K. Frau Klein

Stellungnahme Amt 68 gemäß §4.1 BauGB zum B-Plan Vorentwurf „Grafental Ost“ (02/005)

1. Planerische Hinweise zum B-Plan-Vorentwurf und Bewertung

1.1. „Ostpassage“: Anbindung Unterführung in Richtung Ostpark

Die Anbindung der Unterführung an die Planstraße ist über eine öffentliche Planstraße herzustellen. Ein Gehrecht über ein privates Grundstück ist nicht ausreichend, um dem öffentlichen Erschließungsauftrag nachzukommen und diese wichtige Rad- und Fußwegeverbindung zu sichern.

- Anbindung der Unterführung an die Planstraßen im Entwurf ist ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen.
- Der Geltungsbereich des B-Plans ist bis zum Unterführungsbauwerk auszuweiten

1.2. Öffentliche Grünfläche mit Spielfläche

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 GOP 2025, Kapitel 3.4 zu entnehmen.

Für die Erreichbarkeit von Spielflächen ist ein Radius von 400 m relevant. Innerhalb dieses Einzugsbereiches befindet sich kein öffentlicher Spielplatz. Die Versorgungssituation ist in diesem Gebiet daher als Verbesserungsnotwendig einzustufen, ist jedoch aufgrund der fehlenden Angaben zu Anzahl der geplanten Wohnungen nicht quantifizierbar.

Die Angaben sind im Rahmen des Vorentwurfes zusammen mit weiteren städtebaulichen Kennzahlen weiter zu konkretisieren und anzugeben.

Angrenzend an die in Punkt 1.1 genannte öffentliche Anbindung ist eine mind. 2000 Quadratmeter große Grünfläche mit Spielflächen anzubinden. Die Ausstattung und die Spielangebote sollten vorrangig ältere Schulkinder und Jugendliche berücksichtigen. Die Schaffung von Möglichkeiten zum Bolzen, Streetball o. ä. sind zu prüfen.

- Eine 2000 Quadratmeter große Grünfläche ist mit der Funktion Spielplatz auszuweisen
- Eine Unterbauung dieser Fläche ist nicht zulässig.

1.3. Öffentliche Grünverbindung (entlang der Gleise)

Westlich entlang der Bahnanlagen verläuft eine bedeutende übergeordnete öffentliche Grünverbindung zwischen Rath im Norden und Eller im Süden. Diese Grünverbindung ist in das städtebauliche Konzept einzubinden und baurechtlich zu sichern. Im B-Plan 5779/030/02 wurde diese Grünverbindung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg verbindlich festgesetzt. Die Unterführung „Ostpassage“ ist an den Weg angebunden. Die breite der nördlichen Grünverbindung mit der zweireihigen Platanenallee ist bis zur Unterführung fortzuführen (Die Stellplatzplanung) ist entsprechend anzupassen.

- Diese Fläche ist analog zum B-Plan 5779/30 als öffentliche Grünfläche mit Fuß und Radweg auszuweisen.
- Der Geltungsbereich des B-Plans ist entsprechend auszuweiten

1.4. Öffentlicher Parkplatz

Gemäß der Anforderungen der Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb und um die benötigten Grün-, Spiel- und Platzflächen herstellen zu können, sind die, für die Gemeinbedarfsflächen erforderlichen oberirdischen Stellplätze in Tiefgaragen oder im Straßenraum nachzuweisen. Hier besteht Anpassungsbedarf in Bezug auf die Besucherstellplätze der Wohnbebauung.

1.5. Grüner Endpunkt der Hohenzollernallee „Grüne Krone“

Im Endpunktbereich der Hohenzollernallee ist das Dach des Schulgebäudes als Dachgarten mit Dachterrasse und einer intensiven Begrünung mit Gehölzpflanzungen (auch Bäumen 3. und 2. Ordnung) aus mindestens zwei Gründen auszugestalten und im B-Plan festzusetzen:

- Als Endpunkt der Hohenzollernallee kommt dem Eingangsgebäude der Schule eine besondere stadtbildprägende Bedeutung zu. Der im Vergleich zur vorgelagerten Bebauung niedrige viergeschossige Baukörper bildet mit dem Seitenbereich des Foyers (Der Eingang ist nach Norden exponiert) aus stadträumlicher Perspektive einen schwachen und unspezifischen nicht identitätsstiftenden Abschluss der tragenden terminale des Quartier Grafental. Die „grüne Krone“ kann hier einen, in der Baulichen Höhe vermittelnden und identitätsstiftenden Abschluss bilden, der den hohen stadtoökologischen Ansprüchen der Landeshauptstadt Düsseldorf mit Symbol- und Vorbildwirkung gerecht wird.
- Aufgrund der sehr engen und weitflächig verschatteten Schulhöfe sind zum Ausgleich zusätzliche besonnte Freiflächen erforderlich, die Aufenthaltsqualitäten mit hoher Erholungswirkung bieten.

2. Erforderliche Gutachten

2.1. ASP 1 (ggf. ASP 2)

Es ist eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 und ggf. anschließend der Stufe 2 zu erstellen. Im Zusammenhang der ASP 1 ist bereits in dieser Phase eine Vogel- und Fledermauskartierung durchzuführen, da aufgrund der Ausstattung mit Kleingärten entsprechende planungsrelevante Arten angenommen werden können.

2.2. Es ist ein Grünordnungsplan (GOP III) als Gutachten bis zum Zeitpunkt der § 4.2 BauGB zu erstellen und bis zum städtebaulichen Vertrag anzupassen und zu konkretisieren.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Orts- und Straßenbild ist folgendes Fachgutachten zu erarbeiten und mit dem Gartenamt abzustimmen: Grünordnungsplan (GOP Stufe III)

Neben der Schutzgutbetrachtung und Erarbeitung von Festsetzungsvorschlägen sind grünordnungsplanerische Entwurfslösungen zu erarbeiten, die den zu erstellenden Maßnahmenplan konkretisieren und verbindliche fachliche Vorgaben für die Genehmigungsplanung im Bauantragsverfahren darstellen werden. (Absicherung durch den SBV).

Hierzu gehören:

- Straßenbaumkonzept in Abstimmung erforderlicher Besucherstellplätze, Zufahrten und Brandschutzaspekte sowie Aspekte der Wertstoffentsorgung
- Entwurfslösung für die öffentliche Grünverbindung entlang der Gleise (Siehe Punkt 7.1 & 7.3). Hier insbesondere auch die Anbindung der Grünverbindung an die Planstraßen.
- Entwurfslösung für die Einbindung des öffentlichen Spielplatzes in den städtebaulichen Entwurf (siehe 7.2)
- Plausibilitätsprüfung private Spielflächen gemäß Spielplatzsatzung unter Berücksichtigung erforderlicher Abstandsflächen und Brandschutzanforderungen sowie Abständen zu Lüftungsanlagen von Tiefgaragen
- Regeldetails für Gebäudebegrünungen insb. Tiefgaragenbegrünung mit Buampflanzungen.

Weiterhin sind insbesondere die biotischen Schutzgüter: Artenschutz (Pflanzen & Tiere), Baumschutz & Wertsatzmaßnahmen, Orts- und Straßenbild, numerische-Biotoptypenbewertung sowie eine Versiegelungsbilanz zu untersuchen.

Die Planerischen Vorgaben aus formeller und informeller übergeordneter Planungen sind darzulegen und die Vereinbarkeit mit dem städtebauliche Entwurf und den Festsetzungen im B-Plan zu überprüfen und ggf. Änderungsvorschläge zu erarbeiten. (Unter Anderen.: FNP, Landschaftsplan, B-Pläne GOP1 und GOP 2;Klimaanpassungskonzept (KAKDUS), Klimaschutzkonzept, Planungshinweiskarte sofern Sie für das Vorhaben relevant sind.

Der GOP III für den Bebauungsplan ist auch nach der 4.2 Beteiligung anzupassen und entsprechend des Planungsfortschritts zu konkretisieren.

2.3. Eingriffs- und Ausgleichregelung

Da die Dauerkleingärten in den B-Plänen 5877/24 und 5779/30 ausgewiesen wurden, ist hier die Eingriffs- und Ausgleichsregelung aufgrund der angestrebten intensiveren Nutzung anzuwenden und im GOP zu untersuchen.

3. Hinweise zu textlichen Festsetzungen

Im Wesentlichen können die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 02/009 übernommen werden. Folgende Ergänzungen sind zu berücksichtigen:

- Auch das Dach der Schule und der Kita ist extensiv zu begrünen und/oder für regenerative Energien oder eine Fläche für den Aufenthalt bzw. Spiel und Bewegung zu nutzen.

- Im Endpunktbereich der Hohenzollernallee ist das Dach des Schulgebäudes als Dachgarten mit Dachterrasse und einer intensiven Begrünung (80cm Substratstärke & 130 cm Baumpflanzungen) mit Gehölzpflanzungen (Bäumen 3. und 2. Ordnung) im B-Plan festzusetzen. Für die Begründung siehe Punkt 1.5 dieser Stellungnahme
- Es wird empfohlen für die Baugrenzenbereiche (VIII Geschosse) ergänzend zum „Grünen Endpunkt Hohenzollernallee zumindest eine einfach intensive Begrünung (bis 50cm Substratstärke mit entsprechenden Gehölzpflanzungen aus stadtbildgestalterischen Gründen festzusetzen.

Weitere erforderliche neue und anzupassende Festsetzungen ergeben sich aus den Gutachten:
ASP / GOP III / Umweltbericht.

Anlagen:

Anlage 1 Städtebaulicher Entwurf kommentiert
(ist auch inhaltlicher Bestandteil dieser Stellungnahme)

Anlage 2 B-Plan Vorentwurf Kommentiert
(ist auch inhaltlicher Bestandteil dieser Stellungnahme)

Rolfes

Restriktion
"Düsseltunnel"
beachten

Öffentliche
Grün- und
Spielfläche
Stellplätze in
Tiefgaragen
nachweisen

Anbindung Fuß und
Radweg an Planstraße
erforderlich

Führung des Weges
über die Unterführung
ist mit trägern der
Verkehrsinfrastruktur
zu klären und im B-
Plan und im
städtebaulichen
Vertrag zu
konkretisieren.
Die übergeordnete
Verbindung ist zu
stärken.

Anbindung Fuß und
Radweg an
Planstraße erforderlich

Anbindung Bushaltestelle an Schule
mehrfach unterbrochen = Problematisch.
Anbindung Grünzug noch nicht geklärt.

Ansicht "grüne Krone Baumgarten"

IV
grüne Krone
Baumgarten

Stadtgrünkonzept
entsprechend der
übergeordneten
Entwurfsziele des
Quartiers (Bäume und
Grünflächen) unter
Berücksichtigung und
Anpassung baulicher
Restriktionen

VI
extensive
Begrünung

VIII

V
extensive
Begrünung

V

extensive
Begrünung

extensive
Begrünung

extensive
Begrünung

1,600 qm

161,6 qm

1,200 qm

960 qm

KITA

Eingang für Sports
nach der Schulzeit

Busschleuse

Hauptdurchfahrweg

Rübezahlweg

Rübezahlweg

Flughafenweg

Meine-Strasse

VI.+I

VI.+I

VI.

V.

VI.

V.

VI.

V.

IV.

V.

II

V+I

V

VIII

V+I

VI

V

VIII

V

III

III

II

I

TC

III

II

II

II

I

II

V

V

V

V

V

55 Stp

Barrierefreie Rampe 5,8%
+ Zwischenpodest

Schulhof

Schulhof

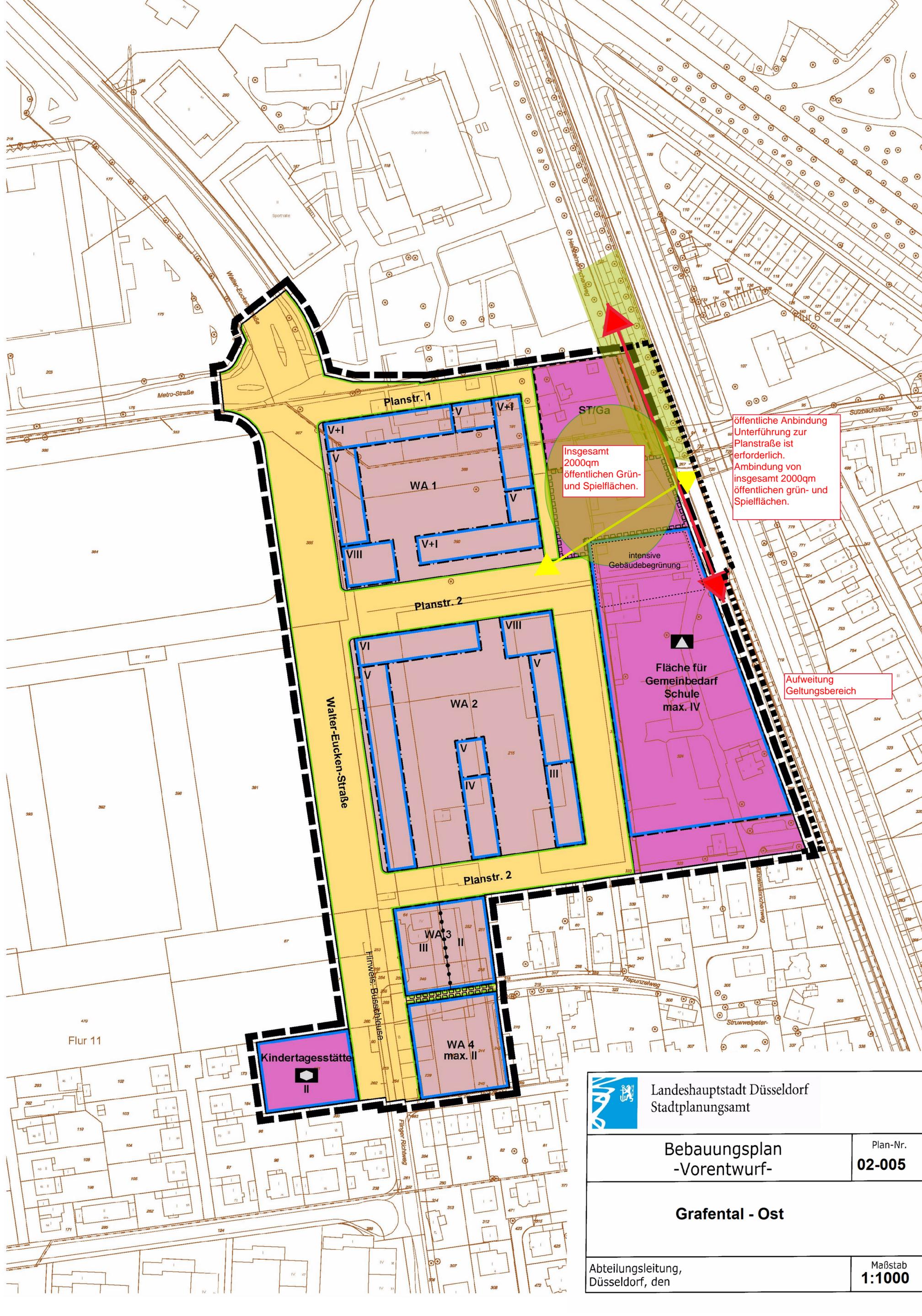
Schulhof

Schulhof

Schulhof

Schulhof

Glasfassade + Anbau für den GSB



Insgesamt
2000qm
öffentlichen Grün-
und Spielflächen.

öffentliche Anbindung
Unterführung zur
Planstraße ist
erforderlich.
Anbindung von
insgesamt 2000qm
öffentlichen grün- und
Spielflächen.

Aufweitung
Geltungsbereich

Fläche für
Gemeinbedarf
Schule
max. IV



Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan
-Vorentwurf-

Plan-Nr.
02-005

Grafental - Ost

Abteilungsleitung,
Düsseldorf, den

Maßstab
1:1000