

68/22
Garten-, Friedhofs- und Forstamt / ULB

Stadtverwaltung Düsseldorf					11.06.2014 -Vo- 94847
0	1	2	3	4	
Eingang 17. JUNI 2014					
Festsetzung					
Bearbeitung 61/					
Frau / Herr Franken					

Alte

61/12-B-03/003

Bebauungsplanverfahren Nr. 03/003 – Südwestlich Witzelstraße

(Gebiet etwa zwischen der Witzelstraße, der Straße Auf'm Hennekamp, der Johannes-Weyer-Straße und der Varnhagenstraße)

Ermittlung der planerischen Grundlagen

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 20.01.2014

zu 4.1 d) Kinderfreundlichkeit

Im Bebauungsplangebiet besteht keine Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen. Dies liegt natürlich an der bisher ausschließlich gewerblichen oder industriellen Nutzung. Die Umgebung ist durch die stark befahrenen Verkehrsflächen Auf'm Hennekamp und Witzelstraße sowie Blockrandbebauung geprägt. Die nächstgelegenen Kinderspielplätze befinden sich nördlich in über 400 m Luftlinie Entfernung (Spieloase Brunnenstraße und Kinderspielplatz Dagobertstraße). Südöstlich liegt die Grünfläche „Moorenplatz“ mit kleinem Spielangebot. Diese Kinderspielplätze können für die Versorgung des Bebauungsplangebietes nicht herangezogen werden. Die Witzelstraße und Auf'm Hennekamp stellen Barrieren dar, die für Kinder aus dem zukünftigen Wohngebiet nicht gefahrlos zu queren sind. Außerdem sind die Fußwegentfernungen zu den Plätzen zu groß.

In der Auslobung zum städtebaulichen Gutachterverfahren wurde deshalb der Nachweis einer öffentlichen Kinderspielfläche von 2,5 m² je Einwohner gefordert. Gemäß § 6 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes ist der Spielflächennachweis zu führen. Der Bebauungsplan-Vorentwurf zeigt öffentliche Grünflächen in der Quartiersmitte und am südlichen Rand. Der Ausstattungsschwerpunkt ist auf Angebote für jüngere Schulkinder bis ca. 12 Jahre zu legen. Private Kinderspielflächen für Kleinkinder sind auf den Gemeinschaftsflächen in den Blockinnenhöfen der Wohngebiete möglich.

Das Bebauungsplangebiet ist an den Rändern nicht durchlässig. Damit sich Kinder gefahrlos vom neuen Quartier aus in die angrenzenden Wohnquartiere bewegen können, sind fußläufige Anbindungen zu schaffen. Zu prüfen sind fußläufige Vernetzungen in südlicher Richtung über die Varnhagenstraße, in westlicher Richtung über den SB-Markt an die Himmelgeister Straße und in südöstlicher Richtung an die Johannes-Weyer-Straße. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollten als Mischflächen angelegt werden. In Verbindung mit Gehrechten auf den Baugrundstücken sollen sich die Kinder im Quartier und zu den geplanten Kinderspielflächen relativ gefahrlos bewegen können.

zu 4.2 Natur und Freiraum

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Zum Bebauungsplan werden im Auftrag des Investors als Fachgutachten ein Grünordnungsplan (GOP III) und eine Artenschutzprüfung (ASP) beauftragt. Diese Gutachten liefern alle für die spätere Beurteilung notwendigen Daten und Informationen:

- Bestandsbeschreibung der Biotoptypen und ökologische Bewertung
- Baumkataster und Baumbilanz
- Eingriffsbeschreibung
- Versiegelungsbilanz
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Vegetationsbestände
- Vorschläge zur Integration des Artenschutzes in die Bauleitplanung
- Maßnahmenvorschläge zur Begrünung der Verkehrsflächen und Baugebiete
- Pflanzlisten

Nachfolgend werden deshalb nur Kurzhinweise zu den einzelnen Themenbereichen gegeben:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei jeder Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/003 führt bei der späteren Umsetzung von Vorhaben nicht zu erheblichen Eingriffen im Sinne der Definition des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Bebauungsplangebiet ist durch Gebäude und Fahr- und Lagerflächen fast vollständig versiegelt. Grünflächen mit Gehölz- und Baumbeständen befinden sich nur in Randlagen auf ca. 5 % des Plangebietes. Mögliche Vegetationsverluste können durch Neupflanzungen in den zukünftigen Verkehrsflächen und Baugebieten ausgeglichen werden. Die Versiegelungsbilanz wird sich positiv verändern. Teilweise kann vorhandener Baumbestand in die geplante öffentliche Grünfläche am südlichen Rand integriert werden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im Bebauungsplangebiet besteht Baurecht nach Bebauungsplan Nr. 5474/036 und nach § 34 BauGB (siehe Teil A, Punkt 2.2 der städtebaulichen Begründung). Da mit dem Bauleitplan nicht erstmalig Baurecht geschaffen wird und vergleichbare Eingriffe aufgrund der baurechtlichen Beurteilung bisher schon zulässig waren, besteht keine Ausgleichspflicht für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Artenschutzprüfung (ASP)

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den Vorschriften zum Artenschutz im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Für die Bauleitplanung von Bedeutung sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten mit den Modifizierungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG, mit denen die europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz umgesetzt wurden (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie). Die nur national besonders geschützten Arten wurden pauschal von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Die ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Aufgrund des Artenumfangs hat das LANUV für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei der ASP zu untersuchen sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bestehen folgende generelle Zugriffsverbote:

Nr. 1 Tötungsverbot

Nr. 2 Störungsverbot

Nr. 3 Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Nr. 4 Schutz von Pflanzen

§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG schränkt den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dahin ein, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht greifen, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kann auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG gesichert werden.

Baumschutzsatzung

Der Baumbestand innerhalb des B-Plan-Gebietes wurde zur Vorbereitung des städtebaulichen Gutachterverfahrens durch einen Fachgutachter aufgenommen und der Vitalitätszustand bewertet. Kartiert wurden insgesamt 66 Bäume, von denen 57 Bäume satzungsgeschützt sind. Unter die 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. Die Baumkartierung der Optionsflächen ist im Rahmen des Grünordnungsplanes zu ergänzen.

Als stadtbildprägend und besonders erhaltenswert wird die Platane an der Witzelstraße beurteilt. Der stadtebauliche Entwurf integriert die Platane in eine platzartige Eingangssituation. Im weiteren Verfahren sind Schutzmaßnahmen zu formulieren. Der Baum steht zukünftig in einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Grundsätzliches Ziel im städtebaulichen Gutachterverfahren war der Erhalt schützenswerter Baumgruppen und Einzelbäume. In der Auslobung wurde aber festgelegt, dass bei Konflikten mit den Anforderungen aus der Lärmproblematik, dem Lärmschutz für die Wohnbebauung in der Abwägung der Vorrang eingeräumt wird. Aus diesem Grund entfallen im nördlichen Bebauungsplangebiet auch einige als besonders erhaltenswert eingestufte Bäume. Ebenso sind Baumfällungen wegen der Ausweisung von Baugebieten, öffentlichen Verkehrsflächen und Tiefgaragen zu erwarten. Am südlichen Rand können ca. 15 satzungsgeschützte Bäume erhalten und in die geplante öffentliche Grünfläche integriert werden.

Bestandsbeschreibung / Biotoptypen

Im Bebauungsplangebiet existiert nur ein geringer Anteil an ökologisch wertvollen Biotoptypen. Es handelt sich um Baumgruppen und Einzelbäume. Im nördlichen Teilgebiet steht eine Baumgruppe aus älteren Birken, Ahorn und Kastanien. An der Witzelstraße im Bereich der ehemaligen Werkszufahrt stehen 4 Linden und die großkronige Platane als Solitärbaum. Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes im Eckbereich an der Varnhagenstraße stehen ältere Kastanien sowie ein nicht mehr erhaltenswerter Bergahorn. Der einzige flächige Gehölzbestand befindet sich in einer durch eine Toranlage vom übrigen Gelände abgegrenzten Dreiecksfläche. Es handelt sich um jüngeren Bestand aus Hainbuchen, Ahorn, Vogelkirsche und Kastanie.

Ansonsten dominiert der Anteil an versiegelten Flächen mit Gebäuden, Industriehallen und Fahr- und Lagerflächen ohne ökologische Wertigkeit.

Grünordnerische Maßnahmen im B-Plan-Gebiet

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

Zusätzlich zum Erhalt einiger Bäume erfolgt die Begrünung mit neu angelegten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie mit umfangreichen Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Hohe Begrünungsanteile wirken sich positiv auf die stadtökologischen 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 gliedernde und belebende Elemente dar und geben der neuen Bebauung eine maßstäbliche Struktur. Um diese Ziele zu erreichen, müssen im B-Plan textliche Festsetzungen zur Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und zur Begrünung von baulichen Anlagen getroffen werden:

- In den Wohngebieten sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche zu bepflanzen. Je 250 m² dieses Flächenanteils ist ein Laubbaum mittlerer Größe (Endhöhe zwischen 10 bis 15 m) mit Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
- In GE- oder MI-Gebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Je 250 m² dieses Flächenanteils ist ein Laubbaum mittlerer Größe (Endhöhe zwischen 15 bis 20 m) mit Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.
- Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist eine mindestens 60 cm starke Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf 100 cm zuzüglich einer Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen. Das Bodensubstrat muss der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen, siehe Hinweise, Punkt XX) entsprechen.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15 ° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen, siehe Hinweise, Punkt XX) entsprechen.

Sollten im Rahmen der Artenschutzprüfung Vorkommen von Zwergfledermäusen festgestellt werden, ist eine Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zum Einbau von Gebäudequartieren für Fledermäuse in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen sind folgende Punkte aufzunehmen:

- **Grünordnungsplan**
Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Grünplanung und die Bepflanzung in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, den öffentlichen und privaten Grünflächen und in den Baugebieten konkretisiert.
- **Tiefgaragen- und Dachbegrünung**
Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008, auszuführen.
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

- **Artenschutz** (Eventualposition, bei Auflagen aus der ASP)

Im Bebauungsplangebiet wird das Vorkommen von Gebäudequartieren von Fledermäusen (z.B. Zwergfledermaus) angenommen. Vor Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Abbruch- und Rodungsmaßnahmen nur im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden.



Richarz