

**61/12-B-5579/060**  
**Herrn Tomberg**

|                            |   |               |   |   |
|----------------------------|---|---------------|---|---|
| Stadtverwaltung Düsseldorf |   |               |   |   |
| 0                          | 1 | 2             | 3 | 4 |
| Eingang                    |   | 29. JUNI 2010 |   |   |
| Federführung               |   | 61/12         |   |   |
| Bearbeitung                |   | Herr Tomberg  |   |   |

### **Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5579/060 – Lacombletstraße –**

(Gebiet etwa zwischen der Lacombletstraße und der Münsterstraße)

- Stand 24.03.2010)

Ermittlung planerischer Grundlagen, Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

#### **1. Untersuchungsbereich und erforderliche Untersuchungstiefe**

Der Untersuchungsbereich beschränkt sich auf das B-Plangebiet. Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erfolgt durch die Untere Landschaftsbehörde. Insbesondere Vögel und Fledermäuse müssen betrachtet werden. Nach derzeitigem Bearbeitungsstand sind keine weiteren Untersuchungen von externen Gutachtern erforderlich.

Das Erfordernis einer Ballspielfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird durch das Gartenamt noch geprüft.

#### **2. Fachspezifische rechtliche Situation und vorhandene Gutachten**

Die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde zum Umweltbericht beschreibt den derzeitigen Bestand des Plangebiets und die Planung sowie deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Desweiteren werden Vorschläge für Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes mittels Bepflanzung unterbreitet.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Düsseldorf. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht festgesetzt. Im Plangebiet und dessen Umgebung liegen keine gemeldeten und von der EU-Kommission ausgewiesenen FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.

Der gesamtstädtische Grünordnungsplan – GOP I – trifft für das Gebiet selbst keine Aussagen; für die Grünflächenversorgung im Quartier ist die Darstellung des Hansaplatzes, der öffentlichen Grünanlage Buscher Mühle sowie der Kleingartenanlage Mulvanystraße relevant. Im Wohnquartier Liststraße nördlich der Münsterstraße fehlen öffentliche Kinderspielflächen; diese sollen innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden.

Laut Freirauminformationssystem (FIS) weist der Geltungsbereich keine für das Stadtgebiet relevanten bedeutsamen Freiraumfunktionen auf.

#### **3. Beschreibung des Plangebiets**

Das ca. 2 ha große Plangebiet gliedert sich in zwei Abschnitte: der westliche Teil ist mit dem Studieninstitut bebaut, während der östliche als offene, in den Randzonen locker mit Bäumen überstellte Rasenfläche gestaltet ist; die sich bis zum ARAG-Hochhaus als durchlässige, öffentlich nutzbare Grünfläche fortsetzt. Ein Fuß- und Radweg verbindet hier die Münsterstraße mit der Lacombletstraße. Das Plangebiet wird im Süden von durchgrünem Geschosswohnungsbau, im Norden und Südwesten von verdichteter Bürobebauung begrenzt. Im Nordosten bildet das ARAG-Hochhaus einen markanten Abschluss.

#### Schutzgut Tiere

Das Plangebiet stellt insbesondere für Vögel und Fledermäuse potentiell geeignete Lebensräume dar.

#### Schutzgut Pflanzen

Der bebaute Bereich des Plangebietes ist durch einen hohen Baumbestand und zum Teil bepflanzte Freiflächen gekennzeichnet. Die Freiflächen im östlichen Plangebiet weisen große Rasenflächen mit lockerem Baumbestand auf.

Durch die Ausweisung als Wohngebiet und die Anlage von Erschließungsflächen werden Flächen versiegelt und der Freiflächenanteil verringert. Die privaten Grundstücksflächen werden begrünt. Die öffentlich zugänglichen Freiflächen werden als öffentliche Grünfläche gesichert.

#### Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt sind. Für die von der Planung unmittelbar betroffenen Bäume ist Wertersatz entsprechend der Baumschutzsatzung zu leisten.

Der Wertersatz kann zum Teil innerhalb des Plangebiets durch die Anpflanzung von Bäumen auf privaten Flächen nachgewiesen werden. Für nicht nachgewiesene Ersatzpflanzungen sind nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung zweckgebundene Ausgleichszahlungen an die Stadt Düsseldorf zu leisten. Dies wird in der jeweiligen Baugenehmigung geregelt. Mit den Ausgleichszahlungen werden Pflanzmaßnahmen von Laubbäumen in öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen finanziert.

#### Erholungsraum

Die Rasenflächen sind öffentlich zugänglich und somit für die Naherholung im Quartier und für das Kinderspiel bereits nutzbar.

Die vorhandenen Erholungsmöglichkeiten werden durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielflächen gesichert. Damit wird auch der mit der Ausweisung von Wohnbauflächen verbundene Bedarf nach wohnungsnahen Grün- und Spielflächen abgedeckt. Durch die Anlage privater Freiflächen werden zudem Erholungsmöglichkeiten im privaten Bereich geschaffen.

Südlich der Lacombletstraße befindet sich die Bezirkssportanlage Windscheidstraße.

#### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Aufgrund des bestehenden Baurechts innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das westliche Plangebiet weist bereits im Bestand versiegelte Flächen auf. Für das geplante Wohngebiet werden grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Die Grünflächen im östlichen Plangebiet werden als öffentliche Grünfläche gesichert.

#### Grünordnerische Maßnahmen

Die folgenden grünordnerischen Maßnahmen fördern die Durchgrünung des B-Plangebietes:

- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche,
- Begrünung und Bepflanzung nicht überbauter Grundstücks- und Tiefgaragenflächen,
- Überdeckung von Tiefgaragenflächen,
- sowie
- Dachbegrünung.

#### **4. Nullvariante**

Im Fall der Nullvariante bleibt aufgrund des bestehenden Baurechts die Grünfläche im östlichen Teil des Plangebiets erhalten und damit auch ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die Erholung. Im westlichen Teil sind dagegen bauliche Verdichtungen, die Einschränkungen der Freiraumfunktion zu Folge hätten, möglich.

#### **5. Monitoring**

Die Notwendigkeit eines Monitorings für die Belange Grünordnung und Artenschutz kann zum derzeitigen Planungsstand nicht beurteilt werden. Die Angaben erfolgen nach Abschluss der artenschutzrechtlichen Untersuchungen.

#### **6. Zusammenfassung für den Umweltbericht**

Die Eingriffsregelung ist aufgrund des bereits im Bestand vorhandenen Baurechts für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden.

Innerhalb des Plangebiets sind nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf geschützte Bäume vorhanden.

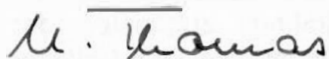
Zur Durchgrünung des Plangebiets sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich. Die bestehende Grünfläche soll erhalten sowie als öffentliche Grünfläche gesichert werden.

#### **7. Ergänzungsvorschläge für die Planzeichnung**

- Die Darstellung der Bestandsbäume sollte so erfolgen, dass diese nicht mit dem Symbol für Baumerhalt laut Planzeichenverordnung verwechselt werden können.
- In die Legende zur Planzeichnung sollten die Umgrenzungen von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen werden.
- Die öffentliche Grünfläche sollte mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Fuß- und Radwegen sowie Spielflächen“ näher bestimmt werden.
- Die GFL3-Fläche sollte auf die unbedingt benötigten Flächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge beschränkt werden; die verbleibenden Flächen sollten als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, um eine zusammenhängende Qualität der Grünfläche in diesem Bereich zu sichern.
- Die mit A gekennzeichnete Fläche sollte in der Planzeichnung als Fläche zum Erhalt von Bäumen und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.
- Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollte als private Grünfläche mit Kinderspielflächen ausgewiesen und mit einem Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit belegt werden. Eine entsprechende Anbindung an die GFL2-Fläche und die Löbbbeckestraße sollte ebenfalls ausgewiesen werden.

## 8. Ergänzungsvorschläge für die textlichen Festsetzungen

- Der Festsetzungsvorschlag 7.1 kann entfallen.
- Die Festsetzung 7.2 sollte wie folgt formuliert werden: Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen gemäß Punkt 7.3 ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 cbm je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL- Richtlinien Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise).
- Konkretisierung der Festsetzung 7.3: In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 200 m<sup>2</sup> dieser begrünten Flächen ist mindestens 1 mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.
- Festsetzung 7.4 – Fläche A: Die vorhandenen satzungsgeschützten Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und durch Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Insgesamt sind mindestens 20 % der Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen.
- Festsetzung 7.5 wird wie folgt konkretisiert: Innerhalb des Wendehammers (GFL 1) ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.
- Die Festsetzung 7.6 Dachbegrünung sollte durch folgende Festsetzung ersetzt werden: 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 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.
- Als Ergänzung zur Festsetzung der Tiefgaragen- und Dachbegrünung sollte im B-Plan folgender Hinweis aufgenommen werden: Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen.  
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)



Thomas