

61/12-B-02/008
Stadtplanungsamt

Stadtwahlamt Düsseldorf					Amt 61
0	1	2	3	4	
Eingang 17. OKT. 2015					
Festsetzung 61					

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/008 - Wohnhochhaus Mercedesstraße -
(Gebiet etwa zwischen Münsterstraße, Liststraße und Mercedesstraße)
Stand vom 13.07.2015

Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ergänzung der Festsetzung 8.1 zur Überdeckung der Tiefgarage um folgenden Satz:
Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

Die Festsetzung 8.3 zur Dachbegrünung ist wie folgt zu ändern:
Mindestens 70 % der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 15° Dachneigung auf ein- bis sechsgeschossigen Gebäudeteilen sind mit einer einfachen Intensivbegrünung aus Gehölzen und mittelhohen Stauden zu begrünen. Sie sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 40 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken. Die Einhausung der Tiefgarage muss extensiv begrünt werden und ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

Ergänzung des Kapitels 5.2 Natur und Freiraum, b) Tiere, Pflanzen und Landschaft:
Das gesamte Plangebiet ist im Bestand ohne jegliche Vegetation. Die Fläche wird fast vollständig durch die geplante Bebauung und Unterbauung mit einer mehrgeschossigen Tiefgarage in Anspruch genommen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden begrünt. Die Baumreihen entlang der Mercedesstraße prägen den öffentlichen Straßenraum und werden durch die Planung nicht nachteilig berührt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt sind. Die vorhandenen Straßenbäume entlang der Mercedesstraße sind zu erhalten und insbesondere während der Bauphase zu schützen. Hierzu ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
Da das Plangebiet frei von jeglicher Vegetation ist und aufgrund der innerstädtischen Lage im dicht bebauten Umfeld stellen die Flächen keine geeigneten Lebensräume für planungsrelevante Arten dar.

Seitens der Unteren Landschaftsbehörde wird jedoch darauf hingewiesen, dass Vogelschlag an Hochhäusern verbreitet ist.
Zur Minderung wird die gezielte und zeitlich befristete Beleuchtung der Treppenhäuser mit Fenstern und die geplante kleinteilige Fassadengestaltung empfohlen.

Fassadenbegrünung:

Die Möglichkeiten der Begrünung sind infolge der intensiven Bebauung des Grundstücks äußerst begrenzt. Es wird daher vorgeschlagen, zumindest für das Mischgebiet und insbesondere gegenüber der Wohnbebauung im Bestand an der Liststraße und der Münsterstraße, folgende textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung in den Bebauungsplan-Vorentwurf aufzunehmen:

Im Mischgebiet sind mindestens 20 % der Fassadenflächen mit einer fassadengebundenen Begrünung herzustellen und bei Ausfall zu ersetzen.

Fassadengebundene Begrünungssysteme bilden i. d. Regel die Fassade der Außenwand und ersetzen hier andere Materialien wie Glas, Faserzement, Metalle etc. Sie benötigen keinen Bodenanschluss und eignen sich daher besonders für innerstädtische Bereiche. Sie zeichnen sich durch sofortige Wirksamkeit, große Gestaltungsspielräume („vertikale Gärten“) sowie ein großes Spektrum verwendbarer Pflanzen aus. Die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen erfolgt über eine automatische Anlage. Die Konstruktion muss auf die Begrünung abgestimmt sein.

Bedarf an privaten und öffentlichen Spiel- und Freiflächen:

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung wird ein Bedarf an privaten und öffentlichen Spiel- und Freiflächen für unterschiedliche Altersgruppen ausgelöst. Dieser kann innerhalb des Plangebiets und im nahen Umfeld nicht nachgewiesen werden. In der näheren Umgebung befinden sich keine öffentlichen Spielplätze. Die nächstgelegenen öffentlichen Kinderspielplätze liegen in etwa 900 m Entfernung (Marie-Jucharacz-Straße/Eugen-Richter-Straße und Heideweg) und noch weiter weg die Spielflächen im Zoopark und in den Neuen Derendorfer Stadtquartieren (Entfernung jeweils ca. 1.100 m).

Von den insgesamt 420 geplanten Wohneinheiten werden 128 Wohneinheiten mit 3 Zimmern errichtet. Für diese Wohnungen wird ein Bedarf an 1.486 m² an privaten und öffentlichen Spiel- und Freiflächen ermittelt. Für die 1- und 2-Zimmerwohnungen und Appartements wird bei einem Einwohner je Wohnung ein Bedarf von 876 m² an öffentlichen Grünflächen ausgelöst.

Zur Ablöse dieser Flächen von insgesamt 2.362 m² an privaten und öffentlichen Spiel- und Grünflächen werden je Quadratmeter 100 € veranschlagt. Amt 68 bittet daher um Prüfung, inwieweit die Finanzierung dieser Spielflächen mit einer Summe von 236.200 € durch den Investor im Rahmen des Durchführungsvertrages zum o. g. B-Plan berücksichtigt werden kann.



U. Thomas