

68/22
Garten-, Friedhofs- und Forstamt

61/12-B-03/19

61/23

12.04.2016 -Vo- 94847

Stadverwaltung Düsseldorf Amt 61					
0	1	2	3	4	5
Eing. 19. APR. 2017					
Federehrung/ Bearbeitung					61
Frau/Herr <i>Franken</i>					

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/019, Östlich Kesselstraße

Gebiet am Fuße der Landzunge Kesselstraße südlich des Hafengebäckens A im Bereich zwischen der Holzstraße, der Franziusstraße und der Kesselstraße, Stand vom 14.02.2017
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zur städtebaulichen Begründung, Teil B / Umweltbericht, Punkt 4.2 b), Unterpunkt „Festsetzungen zur Bepflanzung“ wird nach Weiterführung der Bauleitplanung und auf Grundlage der bereits erteilten Baugenehmigung folgende Stellungnahme abgegeben:

Festsetzungen zur Bepflanzung

Im Bebauungsplangebiet erfolgen Festsetzungen zum Begrünungsanteil, zur Begrünung baulicher Anlagen und zur Bepflanzung, um die im Grünordnungsplan Düsseldorf 2025 formulierten Entwicklungsziele zu erreichen. In den Bebauungsplanverfahren für den Industriehafen war ein Grünflächenanteil von 10 % gefordert. Der Bebauungsplan 03/019 liegt am Übergang vom Medienhafen zum Industriehafen und nach dem ursprünglichen Freiraumkonzept grenzt nordöstlich der sogenannte „Platz am Wasser“ am Hafengebäckens „A“ an. Für eine qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung mit Verbindung zum „Platz am Wasser“ und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten ist ein Grünflächenanteil von ca. 15 % anzustreben. Grünflächen mit Bäumen erfüllen neben den vielen positiven stadökologischen Funktionen auch ästhetische und psychologische Funktionen und tragen damit zum Wohlbefinden der Menschen in der Stadt bei.

In Anlehnung an die Bebauungsplanverfahren 03/005 (Speditionsstraße West) und 03/010 (Südl. Franziusstraße) werden textliche Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung getroffen. Der Bebauungsplan lässt als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 für oberirdische bauliche Anlagen und bis 1,0 für die Unterbauung mit Tiefgaragen zu. Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig. Die hohe bauliche Ausnutzung und urbane Entwicklung im Plangebiet wird im städtebaulichen Konzept damit begründet, dass ausgleichend im näheren Umfeld größere Freiflächen, wie z.B. das Hafengebäckens „A“ und der nördlich geplante „Platz am Wasser“ zur Verfügung stehen. Außerdem wird auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Reaktivierung einer ehemaligen Gewerbefläche hingewiesen. Ergänzend erfolgen im Umfeld Baumpflanzungen in der Kesselstraße.

Aus den genannten Gründen kann der festgesetzte Begrünungsanteil von 15 % nicht ebenerdig nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung der Erschließungsfunktionen, Tiefgaragenzufahrt und möglicher gastronomischer Nutzung sind mindestens 7 % bepflanzte Grünflächen auf der Tiefgaragendecke anzulegen. Die Substratstärke von 120 cm zuzüglich Drainschicht und das Substratvolumen von 30 m³ je Baumstandort ist für die Pflanzung von mittelgroßkronigen Laubbäumen II. Ordnung ausreichend bemessen. Aus der festgesetzten Pflanzflächenquote von 1 Baum je 100 m² Vegetationsfläche errechnet sich eine Anzahl von mindestens 10 anzupflanzenden Bäumen mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm.

Der restliche Grünflächennachweis wird auf der Dachfläche des VI-geschossigen Gebäudes geführt. Da die extensive Dachbegrünung wegen der geringen Substratstärke von 10 cm nur eingeschränkte Bepflanzungsmöglichkeiten bietet, wird sie nur zu 50 % auf den nachzuweisenden Begrünungsanteil angerechnet. Im Freiraumkonzept (Teil A, Punkt 3.4) wird beschrieben, dass auf der Dachfläche eine Mischung aus extensiver und einfacher intensiver Begrünung angelegt wird. Außerdem sollen für die zukünftigen Beschäftigten Terrassenbereiche zum Aufenthalt und eine Joggingstrecke angeboten werden. Die teilweise höherwertige Form der Dachbegrünung und die Nutzungsmöglichkeiten stellen einen ergänzenden Faktor zum Ausgleich der hohen baulichen Ausnutzung dar. Bezogen auf das Plangebiet wird mit der Kombination aus Tiefgaragen- und Dachbegrünung ein begrünter Anteil von über 23 % erreicht.



Richarz