

61/12-B-09/003

Stadtverwaltung Ebersdorf				Amt 61
0	1	2	3	4
30. SEP. 2015				
Festsetzung Bestimmung				
Herr Tomberg				

*e-Abkürzung*

**Bebauungsplanverfahren Nr. 09/003 – Nördlich Paulsmühlenstraße**

(Gebiet nördlich der Paulsmühlenstraße, zwischen der Tellingringstraße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG)

**Ermittlung der planerischen Grundlagen**

**Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 06.08.2015**

**Kinderfreundlichkeit**

Im Bebauungsplangebiet besteht zurzeit keine Versorgung mit öffentlichen Grünflächen oder Kinderspielflächen. Dies liegt natürlich an der bisher ausschließlich industriellen Nutzung. Eine Zugänglichkeit ist auch nach Betriebsaufgabe und Abbruch der baulichen Anlagen nicht gegeben.

Das städtebauliche Konzept sieht eine vollständig andere Nutzung als Schulstandort für das Albrecht-Dürer-Berufskolleg und als Wohngebiet vor. Die Belange zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Versorgung mit öffentlichen Grün- und Kinderspielflächen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu untersuchen. Die Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen beträgt im Wohnquartier Benrath-Ost zwischen Forststraße und Hildener Straße nur 0,6 m<sup>2</sup> je Einwohner. Im Vergleich zum Richtwert von 2 – 4 m<sup>2</sup> je Einwohner ist der Versorgungsgrad als sehr gering einzustufen. Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich in ca. 300 m Luftlinie entfernt an der Balckestraße (Größe 1.350 m<sup>2</sup>) und ein weiterer Kleinkinderspielplatz liegt am östlichen Ende der Paulsmühlenstraße (Größe 658 m<sup>2</sup>).

Mit der Neuausweisung eines Wohngebietes steigt das Defizit in der Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen. Im Plangebiet südlich Paulsmühlenstraße wurde unter Bezug auf das städtebauliche Konzept auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet (siehe Begründung zur 140. FNP-Änderung). In der Begründung wird aber darauf verwiesen, die Möglichkeit offenzuhalten, eine entsprechende Ausweisung im angrenzenden Entwicklungsgebiet „Nördlich Paulsmühlenstraße“ vorzusehen. Im B-Plan-Vorentwurf fehlt die Darstellung eines Kinderspielplatzes. Unter Hinweis auf die FNP-Änderung und den dringenden Bedarf ist im Bebauungsplan ein Kinderspielplatz mit Angeboten für die Altersgruppe der jüngeren Schulkinder von mindestens 1.500 m<sup>2</sup> an geeigneter Stelle auszuweisen. Private Kinderspielflächen für Kleinkinder sind auf den Gemeinschaftsflächen in den Blockinnenhöfen der Wohngebiete möglich.

Ergänzend ist zu untersuchen, ob im Bauleitplan ein Standort für einen Bolzplatz oder ein Kleinspielfeld möglich ist. Ein Kleinspielfeld in der Sportanlage an der Schimmelpfennigstraße soll wegen eines dort geplanten Wohngebietes verlagert werden. Im Rahmen einer umfangreichen Standortanalyse des Stadtplanungsamtes wurden Ersatzstandorte im Wohnquartier Benrath-Ost untersucht. Im Ergebnis war ein neuer Standort nur in den Entwicklungsgebieten südlich und nördlich Paulsmühlenstraße möglich.

Im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes ist der Nachweis für die privaten und öffentlichen Spielflächen und einen Bolzplatzstandort zu führen.

Das Plangebiet wird an den Rändern durchlässig. Es ergeben sich Wegebeziehungen in die angrenzenden Quartiere über die öffentlichen Verkehrsflächen, die mit Querungshilfen möglichst sicher nutzbar auszustatten sind. Der Stellplatznachweis soll für Schule und Wohngebiet in der Quartiersgarage erfolgen. Der Individualverkehr in den Wohnstraßen wird dadurch erheblich reduziert und die Verkehrsflächen stehen den Kindern als Spiel- und Bewegungsraum zur Verfügung.

### **Freiraumkonzept / Erholung**

Der gesamtstädtische Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden stellt das Plangebiet entsprechend dem aktuellen FNP als „Entwicklungsgebiet Gewerbe“ ohne Aussagen zu Grünausweisungen dar. Für die Spielflächenversorgung ist eine Kinderspielfläche von 1.500 m<sup>2</sup> auszuweisen. Ein Bolzplatzstandort ist unter Beachtung der Lärmschutz-Richtwerte zu prüfen.

Durch den Schulstandort bestehen erhöhte Anforderungen an attraktiv gestaltete Platzflächen und Wegeverbindungen. Die fußläufige Anbindung zum Bahnhof Benrath und die enge Fußgängerunterführung an der Paulsmühlenstraße sind durch gestalterische Maßnahmen und Baumpflanzungen aufzuwerten. Der dargestellte Platz vor dem Haupteingang der Schule und der Innenhof des Berufskollegs müssen eine hohe Aufenthaltsqualität besitzen.

Der Brunnenplatz an der Ecke Paulsmühlenstraße / Tellingstraße sollte in die städtebauliche Planung integriert werden.

Für die Naherholung stehen mit dem Schloßpark Benrath und dem Benrather Forst attraktive Ziele in räumlicher Nähe zur Verfügung, die trotz der Barrieren der Bahntrasse und der Autobahn A 59 relativ gut erreichbar sind.

### **Tiere, Pflanzen und Landschaft**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im näheren Umfeld betroffen.

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. 09/003 führt bei der späteren Umsetzung von Vorhaben zu Eingriffen im Sinne der Definition des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das städtebauliche Nutzungskonzept sieht eine veränderte bauliche Nutzung der Industriebrache vor. Es entfallen auf ca. 50 % des Plangebietes Sukzessionsflächen, teilweise mit vorwaldähnlichem Charakter. Darüber hinaus gibt es an den Rändern ältere Gehölz- und Baumbestände, die bei der Realisierung der Bauleitplanung entfallen. Durch die natürliche Vegetationsentwicklung und die älteren Gehölzbestände besitzt das Plangebiet insgesamt eine mittlere ökologische Wertigkeit.

In § 18 BNatSchG wird das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, erfolgt die Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich generell nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren. Ob dies in diesem Fall zutrifft, ist anhand der Auswertung des vorhandenen Baurechtes im weiteren Verfahren zu prüfen. Wenn nicht erstmalig Baurecht geschaffen wird oder der neue Bebauungsplan eine intensivere bauliche Ausnutzung festsetzt, sind in die Eingriffe zulässig und müssen über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht ausgeglichen werden.

Dies entspricht auch der Wertung des § 4 Abs. 2 Nr. 1 Landschaftsgesetz NRW, die vorsieht, dass die Beseitigung von Biotopen und die Veränderungen des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt wurden, in der Regel nicht als Eingriffe zu werten sind (Natur auf Zeit).

## **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.

§ 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 / Straßenbäume**

Der Baumbestand innerhalb des Bebauungsplangebietes ist im Rahmen der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zu kartieren, zu bewerten und mit der Planung zu bilanzieren. 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. Zusätzlich sind Ersatzpflanzungen geschützt, auch wenn sie noch nicht den oben genannten Stammumfang haben. Ausgenommen sind nur Obstbäume.

Im Bebauungsplan können erhaltenswerte Bäume zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt werden.

Als stadtbildprägend und besonders erhaltenswert sind die Platanen auf der Tellingstraße zu beurteilen. Die Platanen stehen in Einzelbaumscheiben oder in einem schmalen Grünstreifen im eng begrenzten Straßenraum der öffentlichen Verkehrsfläche. Der schmale Gehweg zwischen Baumstandorten und der Plangebietsgrenze wird durch den Wurzeldruck an vielen Stellen angehoben. Die Baumkronen der Platanen haben sich im Freiland auch weit in das Plangebiet entwickelt. Nach Luftbilddauswertung betragen die Kronendurchmesser bis zu 25 m.

In den städtebaulichen Vorentwurf werden die Platanen nicht integriert. Der Abstand zwischen Platanen und der Wohnbebauung ist völlig unzureichend. Zum Erhalt ist ein Mindestabstand zu aufgehenden mehrgeschossigen Gebäuden von 12 m erforderlich. Zu unterirdischen Bauteilen und zu Ausschachtungen ist ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten. Die offenen Baumscheiben sind zu vergrößern, um die Standortbedingungen zu verbessern und um dauerhafte Schäden am Gehwegbelag zu reduzieren. Feuerwehrbewegungsflächen, die Anleiterbarkeit für den 2. Rettungsweg, Tiefgaragenzufahrten und Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu planen, dass keine Eingriffe in den Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich der Platanen erfolgen.

Auf der Nordseite der Paulsmühlenstraße stehen eher aufrechtwachsende Stadtrobinien. Die Baumscheiben sind hier auch zu klein. Nach Abriss der Wohnhäuser und der Grenzmauer ist mit der Neubebauung ein Abstand von mindestens 5 m zu den Bäumen einzuhalten. Für die Anleiterbarkeit, Feuerwehrbewegungsflächen etc. gelten die Forderungen wie für den Erhalt der Platanen.

## **Grünordnerische Maßnahmen im B-Plan-Gebiet**

Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und aus stadtoökologischen Gründen sind Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet und die Begrünung baulicher Anlagen notwendig.

Wichtig ist der Erhalt der Straßenbäume an der Tellingstraße und Paulsmühlenstraße. Neue Baumpflanzungen sind in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen. Die im Vorentwurf dargestellte alleearartige Baumpflanzung und die Abstände der Straßenbäume untereinander sind kritisch zu prüfen. Als Regelabstand für die Pflanzabstände gilt der zu erwartende Kronendurchmesser plus 1 m.

Hohe Begrünungsanteile wirken sich positiv auf die stadtoökologischen 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 und zeichnerische 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 m<sup>2</sup> dieses Flächenanteils ist ein Laubbaum mittlerer Größe (Endhöhe zwischen 10 bis 15 m) mit Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
- In GE- Gebiet (Schulstandort) sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Je 250 m<sup>2</sup> 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 80 cm starke Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf 120 cm zuzüglich einer Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m<sup>3</sup> 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 gutachterlich Maßnahmen zum Artenschutz gefordert werden, sind spezielle Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), wie z.B. 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)



Richarz