

An 61/12-B-06/007  
Herrn Tomberg

Stadtverwaltung Düsseldorf Amt 61					
0	1	2	3	4	5
Eing. 20. OKT. 2017					
Feldführung/ Bearbeitung 61/ h					
Frau/Herr Tomberg					

e-Aske  
h

**Bebauungsplanverfahren Nr. 06/007 - Theodorstraße - Am Hülserhof  
Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

- 1. Abgrenzung des Untersuchungsbereichs und Benennung der Untersuchungstiefe**  
Der Untersuchungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für die Umweltprüfung ist bis auf das Thema Artenschutz die Auswertung vorliegender Daten ausreichend. Eine im Jahr 2013 durchgeführte Kartierung besonders oder streng geschützter Arten ist für das anstehende Verfahren zu aktualisieren.
- 2. Fachspezifische rechtliche Situation**  
Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Kompensationsflächen sind nicht festgesetzt. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen auf besonders oder streng geschützter Arten und insbesondere mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind mit einem gesonderten Gutachten zu prüfen.
- 3. Bestandsaufnahme und Bewertung**  
Das Plangebiet wird von einer artenreichen Sukzessionsfläche mit einer weitgehend gehölzfreien Gras- und Hochstaudenflur eingenommen. Aufgrund seiner Vegetations- und Strukturvielfalt hat dieser Bereich als temporärer Trittstein Biotop-Verbundfunktion zwischen den Brachen westlich Am Hülserhof und nordöstlich Zum Gut Heiligendonk / Schwarzbachgraben. Der Blühaspekt der weitläufigen Fläche hat in Verbindung mit der zwar noch jungen Sumpfeichen-Reihe entlang Am Hülserhof Landschaftsbild gliedernde und belebende Funktion.
- 4. Forderungen aus umweltverbessernden Planungen**  
Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden (GOP I) ist das Plangebiet dem Teilraum 15 – Kittelbach und Schwarzbachgraben – zugeordnet; Entwicklungsziel ist u.a. die „Erhaltung und in Teilen Erneuerung der Grünverbindung“ – hier entlang des Schwarzbachgrabens. Konkrete Handlungsempfehlungen werden für das Bebauungsplangebiet selbst nicht formuliert, jedoch impliziert die o.g. Zielvorgabe eine Anknüpfung an die Hauptverbindung Schwarzbachgraben. (Hinweis: in der Begründung zum B-Plan ist vom Ratherbroicher Grenzgraben die Rede – tatsächlich handelt es sich hier aber um den Schwarzbachgraben)
- 5. Prognose der Umweltwirkungen einschließlich Nullvariante**  
Mit der Ausweisung eines Sondergebiets Bau- und Gartenfachmarkt sowie eines sieben- bis fünfzehngeschossigen Gewerbegebiets gehen bisher baulich nicht vorgenutzte,

unversiegelte Freiflächen verloren und somit auch ihre Funktion innerhalb des Biotopverbunds. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Gebäudevolumina und versiegelte Parkplätze nachhaltig verändert. Diese Eingriffe waren bis auf den Hochpunkt im Kreuzungsbereich Am Hülserhof / Theodorstraße auch mit dem geltenden Baurecht möglich, so dass im Fall der Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) im Wesentlichen dieselben Entwicklungen zu erwarten sind. Die Prognose der Umweltwirkungen ist nach Vorlage des Artenschutzgutachtens zu ergänzen.

#### **6. Anregungen zur Optimierung der Planung, Monitoring**

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Wegeverbindung im Anschluss an die Grünverbindung zum Schwarzbachgraben vor, die analog zum geltenden B-Plan mittels Geh- und Fahrrecht gesichert werden sollte. Damit wird auch der Handlungsempfehlung aus dem Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden Rechnung getragen. Im B-Plan 5682/013 ist parallel zu den Straßenbegrenzungslinien ein 6 m breiter Streifen mit Pflanzgebot festgesetzt, der im vorliegenden B-Plan aufgegriffen werden sollte. Am Hülserhof sind mit Blick auf die vorhandene Sumpfeichenreihe dabei keine zusätzlichen Baumpflanzungen erforderlich. Um den Verlust der blütenreichen Sukzessionsfläche auszugleichen und den Eingriff in den lokalen Biotopverbund zu kompensieren sind die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie flache bzw. flach geneigte Dächer zu begrünen. Der städtebauliche Entwurf zeigt bereits Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes, die in den textlichen Festsetzungen zu qualifizieren sind. Sofern Tiefgaragen zulässig sind, sind Festsetzungen zur Begrünung inklusive Substrataufbau zu treffen. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen angeregt:

##### Begrünung der Baugebiete:

Im GE-Gebiet ist ein Begrünungsanteil von mindestens 20 % anzustreben, im SO-Gebiet von mindestens 10 %. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung, Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.

Je 8 oberirdische, offene Stellplätze ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen 12 bis 16 m) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer offenen Baumscheibe zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe muss 12 m<sup>2</sup> betragen. Die Baumpflanzungen (Pflanzgruben) sind unter Berücksichtigung der aktuellen FLL-Richtlinien auszuführen. Die Baumscheiben sind mit Rasen, Bodendeckern, Blütensträuchern und sonstiger Bepflanzung zu begrünen.

Stellplatzanlagen sind zum öffentlichen Straßenraum mit geschnittenen Hecken, mindestens 4 Pflanzen pro laufendem Meter, einzugrünen.

##### Dachbegrünung:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind – unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen – mit einer standortgerechten Vegetation extensiv und dauerhaft zu begrünen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm zzgl. Drainschicht betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind, wobei jedoch ein Begrünungsanteil von 70 % je Dachfläche erreicht werden muss.

Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Begrünung von Tiefgaragen:

Unterbaute Grundstücksflächen sind zur Erhöhung des Grünflächenanteils als Vegetationsflächen mit einer Substratüberdeckung von im Mittel 80 cm, bei Pflanzung von mittelgroßkronigen Laubbäumen bis 130 cm zuzüglich Dränschicht auszubilden. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL- Richtlinien, Ausgabe 2008 (Bezeichnung der aktuellen Ausgabe zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses), entsprechen.

gez.

Heidi Bartling

  
-Voß-  
(in Vertretung für H. Bartling)