

Begründung

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 01/026

- Östlich Ulmenstraße -

- Stadtbezirk 1 – Stadtteil Derendorf –

Teil A - Städtebauliche Aspekte	3
1 Planungsanlass	3
2 Örtliche Verhältnisse.....	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.2 Bestand	4
2.3 Umgebung	4
2.4 Verkehr und Erschließung.....	5
3 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB.....	6
4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte.....	6
4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen	6
4.2 Rahmenplan Einzelhandel.....	6
5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren	7
5.2 Städtebauliches Konzept	8
5.3 Anpassung des Planungsrechts.....	9
6 Inhalt des Bebauungsplans	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3 Bauweise	11
6.4 Verkehrliche Erschließung.....	11
6.5 Ver- und Entsorgung	11
6.6 Grünplanerische Inhalte	12

Teil A - Städtebauliche Aspekte

1 Planungsanlass

Die Stadt Düsseldorf plant das Großmarktgelände an der Ulmenstraße in Derendorf fortzuentwickeln. Zunächst soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, im Sinne von Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsimmobilien, in zwei Bebauungstiefen entlang der Ulmenstraße ermöglicht werden. Langfristig ist vorgesehen, weitere Teile des Gebiets unter Berücksichtigung eines möglichen Fortbestandes des Großmarkts für großflächige Gewerbebetriebe zu öffnen. Bislang lässt der im Plangebiet noch geltende Bebauungsplan nur Nutzungen für die Zweckbestimmung des Großhandels vor. Diese Betriebsform dient ausschließlich dem Weiterverkauf von Waren für den gewerblichen Bereich. Klassische gewerbliche Nutzungen – wie Dienstleistungsbetriebe und produzierendes Gewerbe – sind nicht zulässig. Grundlage für die Planung ist die Entscheidung der Landeshauptstadt Düsseldorf, im Plangebiet befindliche Grundstücke für den gegebenen Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet bereitzustellen. Zudem erfolgt eine Neu- und Umstrukturierung des derzeitigen Hauptnutzers Großmarkt im Plangebiet sowie des benachbarten Werkes der Daimler-Benz AG mit Auswirkungen auf das Plangebiet. Mit der Erschließung des benachbarten Mercedes-Werkes über die Toulouser Allee erfolgt eine Entlastung der Ulmenstraße und des Verkehrsbetriebs auf dem Gelände.

Für das Gebiet östlich der Ulmenstraße werden zurzeit bereits erste Umstrukturierungen vorbereitet. So wird nördlich außerhalb des Plangebiets ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 01/009 Südlich an der Piwipp) aufgestellt. Anknüpfend daran soll nun auch der südliche Teil des Geländes städtebaulich entwickelt werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das rund 11,7 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich von Derendorf im Übergangsbereich zu Unterrath. Das Gebiet erstreckt sich zwischen der Ulmenstraße im Westen, dem Werksgelände von Mercedes-Benz im Osten, derzeitigen Brachflächen südlich der Straße An der Piwipp im Norden sowie der Hugo-Viehoff-Straße im Süden.

2.2 Bestand

Das Plangebiet ist heute im Wesentlichen durch den öffentlich-rechtlich betriebenen Großmarkt geprägt. Die Hallen 1 bis 4 bilden einen Gebäudekomplex und grenzen wie die Halle 5 an die Bebauung nördlich der Hugo-Viehoff-Straße an. Am östlichen Rand sind die Hallen 7, 8, 10 und 11 zu verorten. Sie bilden eine Trennung zum östlich angrenzenden Werk der Daimler-Benz AG. Die Halle 9 befindet sich im Zufahrtsbereich des Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst die von der Ulmenstraße auf das Gelände führende Zu- und Ausfahrt des Großmarkts.

Neben dem Großmarkt befinden sich im Plangebiet zudem eine Kfz-Werkstatt sowie eine Bank (Sparkasse). Im Norden des Plangebiets befindet sich eine weitere Halle, die derzeit nicht durch den Großmarkt genutzt ist. Aufgrund der zum Teil großflächigen Hallen sowie der für den Großmarkt notwendigen Stellplatz- und Rangierflächen, ist das Plangebiet in hohem Maße versiegelt. Ausschließlich entlang der zur Ulmenstraße ausgerichteten Einfriedung des Geländes sind nennenswerte Gehölzbestände vorhanden.

Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung zudem ein Schmutzwasserkanal mit Anbindung an das in der Ulmenstraße gelegene Kanalsystem.

2.3 Umgebung

Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich das großflächige und industriell geprägte Werksgelände eines Automobilherstellers. Südlich, außerhalb des Plangebiets befindet sich die Hugo-Viehoff-Straße, an der sich viergeschossige Gebäude für Gewerbebetriebe befinden. An deren südöstlichen Seite schließen zumeist zweigeschossige Wohnhäuser entlang der Baumstraße und Bloemstraße an. Nordwestlich der Hugo-Viehoffstraße befinden sich im Übergangsbereich zum Plangebiet kleinteiligere gewerbliche Nutzungen. Westlich des Plangebiets befindet sich der Nordfriedhof, der sich als rund 70 ha große Grünfläche darstellt. Zwischen dem Nordfriedhof und dem Plangebiet verläuft die Ulmenstraße, die sowohl für den ÖPNV als auch für den Individualverkehr eine wichtige überörtliche Nord-Süd-Verbindung ausbildet. Straßenbegleitend verläuft entlang der Ulmenstraße ein Fahrradweg. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Bereich an der Piwipp der zurzeit teilweise Brach liegt und für die Entwicklung von Einzelhandel, einem Schwimmbad und Gewerbegebieten vorbereitet wird.

2.4 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr, Fußgänger und Radfahrer erfolgt derzeit sowie zukünftig über die Ulmenstraße. Die Ulmenstraße ist vierspurig ausgebaut, in der Fahrbahnmittte verlaufen Straßenbahngleise der Rheinbahn AG. Im Zu- und Ausfahrtsbereich zum Plangebiet befindet sich ein Pförtnerhäuschen mit Schrankenanlage für Lieferanten- und Kundenverkehre. Das Plangebiet ist somit nur eingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich.

Überörtlich ist das Plangebiet über die Heinrich-Erhardt-Straße und Grashofstraße (B 7) an die A 52 in Richtung Norden angebunden. Zudem besteht über die Kalkumer Straße oder Thewissenweg und Danziger Straße (B 8) eine schnelle Verbindung zur A 44. Über die Johannstraße und den weiteren Verlauf der B 7 besteht Anschluss an die linksrheinischen Stadtteile Düsseldorfs und die A 52 in Richtung Westen.

Der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Haltestelle Großmarkt, die sich unmittelbar an der Zufahrt zum Plangebiet befindet, gegeben. Sie wird von den Straßenbahnlinien 705 und 707 sowie der Buslinie 729 bedient. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich zudem die Haltestelle „An der Piwipp“. Mit der Straßenbahnlinie 707 erreicht man in circa 25 Minuten den Düsseldorfer Hauptbahnhof. Die Straßenbahnlinie 705 verkehrt in 6 Minuten zum S-Bahnhof Unterrath an der Bahnstrecke Düsseldorf Hbf–Düsseldorf Flughafen Fernbahnhof–Duisburg (S-Bahnlinie S 1) sowie den beiden Abzweigungen von dieser Strecke zum Terminal des Düsseldorfer Flughafens (S-Bahnlinie S 11) sowie in Richtung Ratingen Ost/Essen (S-Bahnlinie 6).

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan (2018) stellt das Plangebiet und des östlich angrenzende Industriegebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die vorgesehene Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht hier den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dar. Der Bebauungsplan ist, da Gewerbegebiete festgesetzt werden, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des geltenden Landschaftsplanes.

3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Das Plangebiet liegt im Durchführungsplan Nr. 5480/17, der seit dem Jahr 1955 rechtskräftig ist. Dieser setzt den Geltungsbereich als Großmarktgelände fest. Entlang der Ulmenstraße wird eine 6 m tiefe private Grünfläche (Vorgarten) festgesetzt. Weitere Festsetzungen wie beispielsweise zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Begrünung sieht der Durchführungsplan nicht vor.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Gewerbe- und Industriekernzonen

Die im Rahmen des Masterplan Industrie erstellte Flächenstrategie für die produktions- und handwerksgeprägten Branchen „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ wurde am 13.12.2018 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

In der Kernzonenkarte der Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen -Gewerbe- und Industriekernzonen- sind der Großmarkt und das Mercedes-Benz-Werk als Kernzone der Kategorie A, Großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen eingetragen. Zonen der Kategorie A sollen für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe im Bestand gesichert und erhalten werden.

4.2 Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde am 07.07.2016 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen. Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Nahversorgungszentrum der Südlichen Kalkumer Straße/Ulmenstraße, das im Rahmenplan Einzelhandel 2016 definiert wurde. Das Nahversorgungszentrum stellt eine Ergänzung zum kleinen Stadtteilzentrum am nördlichen Ende der Kalkumer Straße dar. Das Plangebiet liegt außerhalb des Sonderstandortes An der Piwipp. Insoweit gilt für diesen

Bebauungsplan das Ziel, dass die Ansiedlung weiterer nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Sonderstandortes An der Piwipp vermieden wird.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplans ist es, innerhalb des circa 11,7 ha großen Plangebiets künftig ein Gewerbegebiet festzusetzen. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den verkehrsgünstig an der Ulmenstraße gelegenen Gewerbebestandort künftig als solchen zu sichern und fortzuentwickeln. Der derzeit noch vorhandene Betrieb des Großmarkts wird dabei planerisch berücksichtigt, so dass eine sukzessive Entwicklung der Flächen im Plangebiet erfolgen kann. Somit handelt es sich um die städtebauliche Reaktivierung bereits vorhandener und erschlossener Flächenpotenziale und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Aus städtebaulicher Sicht ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass auf dem Gelände künftig Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art, Größe und Prägung angesiedelt werden können und damit den in Düsseldorf gegebenen Bedarf decken zu können. Dabei ist beabsichtigt, entlang der Ulmenstraße und vis-avis- des Nordfriedhofs gestalterisch hochwertige Büro-, Verwaltungs- oder Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln. Hier ist es Planungsziel, die Nachfrage nach solchen Einrichtungen zu decken und gleichzeitig der Ulmenstraße als öffentlichem Raum ein neues „Gesicht“ zu geben. Im inneren Bereich des Plangebiets sollen im Übergang zum benachbarten Industriegebiet langfristig bedarfs- und nachfragegerecht auch mittlere und größere Betriebe in einem bis zu 175 m tiefen Baufeld angesiedelt werden können, um somit den Gewerbebestandort Düsseldorf zu stärken.

Überdies ist beabsichtigt, mit einer Begrenzung der Grundflächenzahl den Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand zu verringern und über grünordnerische Maßnahmen wie beispielsweise Dachbegrünung den Grünanteil im Plangebiet zu erhöhen.

5.1 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten „Angebotsbebauungsplan“. Dies bedeutet, dass noch nicht alle künftigen Nutzer im Plangebiet feststehen und auf Basis des zu schaffenden Planungsrechts sukzessive angesiedelt werden. Der Bebauungsplan schafft somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass städtische oder private Liegenschaften auf Basis des

geschaffenen Planungsrechts für ein Gewerbegebiet angesiedelt werden sollen. Dabei ist beabsichtigt, im Zuge der Grundstücksentwicklung für die jeweiligen Liegenschaften entlang des öffentlichen Straßenraums der Ulmenstraße qualitätssichernde Verfahren im Rahmen der Ansiedlung einzelner Betriebe durchzuführen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zielt darauf ab, die angedachte Entwicklung des Großmarktgeländes umzusetzen und die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen vorzubereiten. Dabei sollen die südlich der Straße An der Piwipp geplanten Einzelhandels- und Gemeinbedarfsnutzungen (Schwimmbad) sowie die an der Ulmenstraße- außerhalb des Plangebiets – vorgesehene Errichtung eines Metro Cash&Carry Marktes funktional berücksichtigt werden.

Hierzu ist die Erschließung der geplanten Nutzungen über die bestehende Zu- und Ausfahrt an der Ulmenstraße geplant. Am Anknüpfungspunkt der Ulmenstraße zum Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche als rund 140 m lange Stichstraße vorgesehen. Diese öffentliche Straße soll die Erschließung der jeweils unmittelbar daran angrenzend vorgesehenen Grundstücksflächen sichern. Überdies kann die Stichstraße die Erschließungsfunktion für den an der Ulmenstraße vorgesehenen Metro C&C Markt sowie die noch weiterhin in Betrieb befindlichen Flächen des Düsseldorfer Großmarktes übernehmen. Je nach Nachfrage und Entwicklungsoption können Flächen östlich der genannten Stichstraße sukzessive und bedarfsgerecht für weitere gewerbliche Nutzungen vermarktet und angesiedelt werden. In Abhängigkeit des jeweils konkreten Grundstückszuschnitts kann deren Erschließung über privatrechtliche Regelungen sichergestellt werden. Ob weitere Erschließungsansätze für das Plangebiet über die Hugo-Viehoff-Straße oder über eine weitere Zu- / Ausfahrt zur Ulmenstraße (rechts rein / rechts raus) erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Das Plangebiet ist an seiner Westseite zum öffentlichen Raum der Ulmenstraße und zum Nordfriedhof ausgerichtet. Insoweit sieht die Planung aus städtebaulichen Gründen vor, entlang der Ulmenstraße gestalterisch höherwertige gewerbliche Nutzungen – beispielsweise in Form von Dienstleistungs- oder Büronutzungen – anzusiedeln. Hierbei ist geplant, zum öffentlichen Raum eine Mindestgeschossigkeit für bauliche Anlagen vorzusehen. Somit soll gewährleistet werden, dass in diesem Bereich keine ebenerdigen Lagerplätze oder ähnliche Betriebe angesiedelt werden. Vielmehr ist beabsichtigt, dort eine baulich-räumliche Einfassung und somit eine

städtebauliche Kante zur Ulmenstraße sicherzustellen. Diese soll über eine auf den Baugrundstücken geplante, straßenbegleitende Eingrünung eingefasst werden, um den Stadtraum entlang der Ulmenstraße im Bereich des Nordfriedhofs aufzuwerten. Als maximal Höhe der Gebäude entlang der Ulmenstraße wird eine Achtgeschossigkeit geplant.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets ist vorgesehen, im Übergangsbereich vom Plangebiet zum bestehenden Industriegebiet östlich des Geltungsbereichs auch andere Betriebstypen und Bauformen mit möglichst hoher Flexibilität anzusiedeln.

Innerhalb der gesamten Fläche sind Ansiedlungen von innovativen, flächensparenden und mehrgeschossigen Gewerbeprojekten oder auch Handwerkerhöfe denkbar und sollen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Im Zuge der Gebietsentwicklung ist vorgesehen, den Begrünungsanteil auf den nicht überbaubaren Flächen zu erhöhen. Zudem sollen Dachbegrünungen sowie die an der Ulmenstraße vorgesehene Eingrünung zu einer weiteren Erhöhung des Grünanteils und somit auch zu Verbesserung des Stadtklimas führen.

5.3 Anpassung des Planungsrechts

Das geltende Planungsrecht lässt im Geltungsbereich ausschließlich einer Nutzung als Großmarkt zu. Um das Plangebiet künftig für gewerbliche Ansiedlungen zu öffnen, wird abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Mit dieser Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird das Planungsziel, das vorsieht, abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan, im Geltungsbereich Gewerbebetriebe anzusiedeln, umgesetzt. In einem Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe grundsätzlich zulässig. Im weiteren Verfahren wird noch abschließend geklärt, ob der Katalog der zulässigen Nutzungen planerisch konkreter gesteuert wird, beziehungsweise ob einzelne der (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen wie beispielsweise Tankstellen, Einrichtungen kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im

Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren wird überdies in Abhängigkeit von näheren Betrachtungen zum Immissionsschutz geklärt, ob eine Gliederung des Gewerbegebiets hinsichtlich des jeweiligen Emissionsverhaltens erfolgen muss.

Analog zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan-Vorentwurf An der Piwipp werden Vergnügungsstätten und Bordelle, die den Gebietscharakter und dessen Image negativ beeinträchtigen würden, für unzulässig erklärt. Störfallbetriebe- und -anlagen sind in den Gewerbegebieten wegen der Nähe zu umliegenden Wohnnutzungen nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen wird über die Grundflächenzahl sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Diese entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl ist ein maximaler Versiegelungsgrad von 80% auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Gegenüber dem derzeitigen Bestand, der je nach Standort eine Versiegelung von bis zu 100% erzielt, erfolgt insoweit langfristig eine Verringerung des Versiegelungsgrades.

Die Gebäudehöhe wird in den Gebieten des GE1 und GE2 mit bis zu maximal 8 Vollgeschossen festgesetzt. Dabei wird im GE1 eine Mindestgeschossigkeit vorgesehen. Mit diesen Festsetzungen wird planerisch gesteuert, dass im Bereich der Ulmenstraße eine adäquate Gewerbebebauung, die auch Büro- und Dienstleistungsbetriebe berücksichtigt, ermöglicht wird. Mit der Mindestgeschossigkeit im GE1 wird zudem eine bauliche, den Straßenraum der Ulmenstraße einfassende Kante zum öffentlichen Raum hin vorbereitet.

Im östlichen Bereich des Plangebiets werden flexible Festsetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Körnigkeit und Betriebsgrößen getroffen. In Verbindung mit großflächigen Baugrenzen werden dort analog zum angrenzenden Bereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs An der Piwipp Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 56 m ü. NHN ermöglicht. Somit sind dort Gewerbebauten mit einer Höhe von bis zu ca. 18 m über Gelände zulässig. Da die Gebäudehöhe mit dem unteren Bezugspunkt Normalhöhen-Null vermessungstechnisch eindeutig bestimmbar ist, muss kein örtlicher unterer Bezugspunkt festgesetzt werden. Als oberer Bezugspunkt wird der höchste Punkt des Gebäudes festgesetzt. Dies ist bei Gebäuden mit Flachdach im Allgemeinen die

Oberkante der Attika an ihrem höchstgelegenen Punkt, bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Firsthöhe.

Um den Ansprüchen der Gebäudetechnik gerecht zu werden und die Anpassung an den Klimawandel mit der Umsetzung der Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen, darf die jeweils festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe durch Dachaufbauten ausnahmsweise überschritten werden. Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung können zum Beispiel technische Anlagen und Aufbauten wie Anlagen zur Solarenergienutzung, Antennen, Lüftungsanlagen oder auch Fahrstuhlüberfahrten sein. Sie dürfen eine Aufbauhöhe von 3,5 m nicht überschreiten und müssen zur Vermeidung einer optisch dominierenden Wirkung um mindestens 2 m hinter der Gebäudeaußenkante zurückbleiben.

6.3 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. In den geplanten Teilflächen des Gewerbegebiets werden diese nahezu flächendeckend festgesetzt. Zur Ulmenstraße halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 6 m ein. Insgesamt wird mit den überbaubaren Grundstücksflächen eine hohe bauliche Gestaltungsfreiheit für unterschiedliche gewerbliche Bauformen und Flächenansprüche gewährleistet. Im Gewerbegebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche als Vorgabe für die Bebauung ausreichend, die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die von der Ulmenstraße ausgehende und in das Plangebiet führende Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die abwassertechnische Erschließung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) erfolgt durch das vorhandene Kanalnetz in den umliegenden Straßen. Ein in Ost-West-Richtung das Plangebiet querender Schmutzwasserkanal ist voraussichtlich dauerhaft zu sichern und bei Vollzug der Planung zu berücksichtigen. Die Abfallbeseitigung ist über die öffentlich befahrbaren Verkehrsflächen gesichert. Angaben zum Schutz bei Starkregenereignissen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.6 Grünplanerische Inhalte

Dachbegrünungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Dränschicht betragen. Die Begrünung ist entsprechend der Anforderung der FLL Richtlinie zur Gebäudebegrünung (Ausgabe 2018) zu planen und auszuführen.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 20 Prozent der Fläche eines jeden Grundstücks sind mit einer strukturreichen Mischvegetation zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Die Art der Eingrünung sowie die zu verwendenden Pflanzen werden im weiteren Verfahren geklärt.

Begrünung entlang der Ulmenstraße

Es ist vorgesehen, begleitend entlang der Ulmenstraße auf den künftigen Baugrundstücken eine Eingrünung herzustellen. Die Art der Eingrünung sowie der zu verwendenden Pflanzen wird im weiteren Verfahren geklärt.