

61/12-B-04/009

Stadtverwaltung Düsseldorf						Amt 61
0	1	2	3	4	5	
Eing.		05. JULI 2018				
Foderationg: Bearbeitung					61/ <i>W</i>	

Bebauungsplanverfahren Nr. 04/009 – Bau- und Gartenfachmarkt Heerdter Landstraße
(Gebiet südlich Heerdter Landstraße – ehemaliges Sandvik-Gelände)
Ermittlung der planerischen Grundlagen
Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- Fr. Witz
- e-Akte *Bl.*

Fachspezifische rechtliche Situation

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. 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 Baugenehmigung für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes wurde bereits erteilt und der Markt, einschl. Außenanlagen und Erschließungsmaßnahmen auf der Heerdter Landstraße realisiert.

Die Aufstellung des B-Planes hat keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Vegetations- und Nutzungsstruktur. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) ist nicht erforderlich.

Forderungen aus umweltverbessernden Planungen

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden (GOP I) ist das Plangebiet dem Teilraum 22 – Oberkassel bis Heerd – zugeordnet. Generelle Handlungsempfehlung ist die „Integration einer quantitativ ausreichenden und qualitätvollen Freiraumplanung in die städtebauliche Neuordnung“, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umzusetzen ist.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet wird bereits als Bau- und Gartenfachmarkt genutzt und ist großflächig versiegelt:

- bauliche Anlage, Bau- und Gartenfachmarkt
- Stellplatzanlagen mit Zufahrten
- Lagerflächen

Flächige und gliedernde Vegetationsstrukturen sind ein großes Pflanzbeet mit einzelnen Bäumen und Bodendeckern in der Eingangszone an der Heerdter Landstraße, Pflanzstreifen mit jungen Bäumen auf den Stellplatzflächen sowie zwei größere zusammenhängende Pflanzflächen im Bereich der Anlieferung und am östlichen Rand. Die Grünflächen wurden 2017 bepflanzt und befinden sich noch in der Entwicklungsphase. Für den Arten- und Biotopschutz und die Stadtbildgestaltung haben sie erst eine geringe Bedeutung, besitzen jedoch mittel- bis langfristig Entwicklungspotenzial.

Von stadttökologischer Bedeutung sind die extensive Dachbegrünung auf ca. 60 % des Marktgebäudes und mittelfristig der neue Baumbestand durch die zunehmende Beschattung der versiegelten Stellplatzflächen.

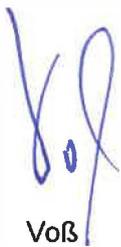
Vorschläge für zeichnerische textliche Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung der baulichen Anlagen

Zum Bauantrag für den Bau- und Gartenfachmarkt wurde in 2014 ein Begrünungskonzept auf Basis der allgemeinen Festsetzungen zur Bepflanzung für B-Plan-Verfahren erarbeitet. Folgende Maßnahmen wurden gefordert und umgesetzt:

- Mindestens 15 % des Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche auszubilden und zu bepflanzen.
- Je 250 m² dieses Flächenanteils ist 1 Laubbaum mit Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume werden angerechnet.
- Je 6 oberirdische Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang 25 – 30 cm zu pflanzen.
- Flachdachflächen mit Ausnahme von Glasdächern, Belichtungsbändern und Technikaufbauten sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mindestens 8 cm stark anzulegen.

Um die Begrünungsmaßnahmen dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und damit bei zukünftigen baulichen Maßnahmen oder Nutzungsänderungen keine qualitative Verschlechterung eintritt, sind in den B-Plan textliche Festsetzungen zur Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB aufzunehmen (siehe Anlage 1).

Für die zusammenhängenden größeren Pflanzflächen wird die zeichnerische Festsetzung von Flächen mit Pflanzgebot vorgeschlagen, um neben der Flächensicherung auch die ortsbildgestalterische Bedeutung zu sichern. Ein Abgrenzungsvorschlag ist als Anlage 2 beigefügt.



Voß

Anlage 1

Vorschläge für die Formulierung von textlichen Festsetzungen

Anlage 2

Grünplanung zum Bauantrag mit Vorschlägen für Flächen mit Pflanzgeboten gem.

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anlage 1 zur Stellungnahme von 68/22

B-Plan-Vorentwurf Nr. 04/009, Bau- und Gartenfachmarkt Heerdter Landstraße Vorschläge für textliche Festsetzungen

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Bepflanzung im SO-Gebiet

Im SO-Gebiet sind mindestens 15 % jedes Baugrundstückes als unversiegelte Grünfläche anzulegen. Bei der Ermittlung dieses Flächenanteils werden die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot angerechnet. Die Grünflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu bepflanzen. Je 250 qm der Vegetationsfläche ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum II. Ordnung mit Stammumfang von 20-25 cm oder in vergleichbarer Pflanzqualität zu pflanzen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume werden angerechnet.

2. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind wie in Festsetzung Nr. 1 beschrieben vollflächig zu bepflanzen.

In der mit „A“ gekennzeichneten Fläche an der Heerdter Landstraße sind versiegelte Flächen für die Anlage von notwendigen Fußwegen und die Feuerwehrezufahrt auf maximal 5 % der Pflanzgebotsfläche zulässig. Auf maximal 10 % der Fläche „A“ sind für einen Gartenfachmarkt typische gärtnerische Ausstellungsobjekte auf offenporigen Belägen, z.B. auf Schotterflächen zulässig.

3. Stellplatzbegrünung

Je 6 oberirdische Stellplätze ist zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß der Festsetzung Nr. 1. je 1 hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum II. Ordnung mit Stammumfang von 25 - 30 cm zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen.

4. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Der begrünzte Dachflächenanteil muss mindestens 60% betragen. Die Stärke der Vegetationstragschicht ist mit mindestens 8 cm Stärke auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen (siehe Hinweise, Punkt XX).

5. Pflanzqualitäten und dauerhafter Erhalt

Als Pflanzqualität für die anzupflanzenden Bäume gemäß Festsetzung Nr. 1 gilt Hochstamm, Stammbusch oder mehrstämmiger Solitärbaum mit Stammumfang 20 – 25 cm oder vergleichbar. Die Baumpflanzungen zur Stellplatzbegrünung der Festsetzung Nr. 3 sind als Hochstamm mit Stammumfang von 25 - 30 cm auszuführen. Der Stammumfang wird in 1 m Höhe über dem

Boden gemessen. Als mittelgroßkronige Laubbäume II. Ordnung der Festsetzungen Nr. 1. und 3. sind Baumarten mit einer Endhöhe zwischen 10 m bis 20 m und einer Endbreite zwischen 6 m bis 15 m zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

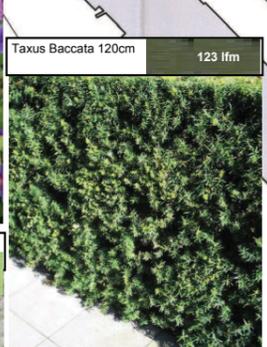
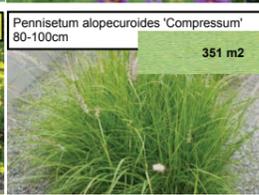
Hinweis zur Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Substrate und Materialien für die Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4. ist gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, aktuelle Ausgabe auszuführen.

(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)



Pflanzen nach die beschreibung der FSWLA

 mollis 30-50cm 2382 m ²	 Geranium X Magnificum Rosemoor 40-50cm 150 m ²	 Taxus Baccata 120cm 123 lfm
 fructicosa 100cm 1993 m ²	 Pennisetum alopecuroides 'Compressum' 80-100cm 351 m ²	 Spiraea 'Little Princess' 50cm 178 m ²

432 m² Parkinseln

Bäumen nach die beschreibung der FSWLA

<p>22 st. Acer rubrum October Glory (25-30)</p>  <p>Parkplatz</p>	<p>16 st. Acer platanoides (20-25)</p> 	<p>14 st. Tilia cordata Rancho (20-25)</p> 
<p>14 st. Carpinus betulus Fastigiata (25-30)</p>  <p>Parkplatz</p>	<p>7 st. Acer platanoides Cleveland (20-25)</p> 	<p>Amelanchier lamarckii (Feldgehölz)</p> 