

**Bebauungsplan Vorentwurf (01/017) "Schwannstraße 3 / Kennedydamm"
Stellungnahme gemäß Aufforderung zur Äußerung nach § 4(1) BauGB
sowie frühzeitige Planungshinweise zur Optimierung des Workflows**

1. Kurze freiraumplanerische Bestandsbeschreibung

1.1. Grundstück (aktuelle Nutzung)

Das Grundstück ist durch die Bebauung selbst und die Erschließung sowie Stellplatzflächen stark versiegelt. Zum Kennedydamm und an der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich Grünflächen mit Baumbestand. Das Grundstück hat als „Endgrundstück“ im Kreuzungsbereich eine hohe stadtbildprägende Bedeutung und wichtige Funktion im Rahmen der Grünvernetzung auf Quartiersebene.

2. Fachspezifisch Rechtliche Situation

2.1. Landschaftsplan

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.

2.2. B-Plan Bestand

Der Geltungsbereich des B-Plan Vorentwurf umfasst die Geltungsbereiche der bestehenden B-Pläne bzw. Durchführungspläne 5479/30 und 5379/40.

Die nördliche Spitze im Kreuzungsbereich Kennedydamm und Roßstraße ist als „Private Grünfläche/Vorgarten“ im Durchführungsplan festgesetzt. Dieser Bereich bildet zusammen mit dem Vorbereichen der „Horizon“ und des geplanten „Eclipse“ Hochhauses ein grünes Band, dass es auch zukünftig zu sichern gilt. (Siehe hierzu auch die Planungshinweise dieser Stellungnahme)

2.3. GOP 1 „Rheinverbunden“

Das Plangebiet liegt im Teilraum 23 des Grünordnungsplanes 1 „Rheinverbunden“.

Die grünordnungsplanerischen Defizite in diesem Teilraum liegen in der Zerschneidung der Freiräume durch Infrastrukturachsen (wie dem Kennedydamm) und der geringen Flächenverfügbarkeit für die Entwicklung neuer Freiraumstrukturen.

Besondere Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen liegen bei der Umsetzung des „2. Grünen Rings“, der Querungshilfe Kennedydamm sowie die Integration einer qualitativen Freiraumplanung in die städtebauliche Entwicklung.

- Inwieweit die Vorgaben des „GOP 1“ für den B-Plan Entwurf relevant sind, soll im Rahmen des GOP 3, der für das Vorhaben zu erstellen ist, weiter untersucht werden und hieraus erforderliche Festsetzungen abgeleitet werden.

2.4. GOP2

Für das Plangebiet werden insbesondere Aussagen zur Entwicklung von Straßengrün am Kennedydamm und Roßstraße getroffen.

- Inwieweit die Vorgaben des „GOP 2“ für den B-Plan Entwurf relevant sind, soll im Rahmen des GOP 3, der für das Vorhaben zu erstellen ist, weiter untersucht werden und hieraus erforderliche Festsetzungen abgeleitet werden.. Die freiraumplanerischen Aussagen des Wettbewerbssiegers sollen hierbei berücksichtigt und abgeglichen werden.

2.5. Planungshinweiskarte

Das Projektgebiet liegt gemäß Planungshinweiskarte im Lastraum der „sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche“.

Grünordnungsplanerische Ziele sind dementsprechend die Erhöhung und Erhalt des Grünanteils.

- Inwieweit die Vorgaben der Planungshinweiskarte im B-Plans umgesetzt werden kann, soll im Rahmen des GOP 3, der für das Vorhaben zu erstellen ist, weiter untersucht werden. Hierzu gehören insbesondere:
- Baumpflanzungen an Hauptverkehrsstraßen (S.19 Planungshinweiskarte)
 - Dach- und Fassadenbegrünungen (S.19 Planungshinweiskarte)
 - Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen (S.18 Planungshinweiskarte)
 - Schaffung von Grünflächen (wie die Stadtoase / Grüne Gasse / Bürogärten im Siegerbeitrag des zugrundeliegenden Wettbewerbes)

3. Versorgung mit öffentlichen Grünflächen / Kinderspielplätzen

3.1. Kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen und privaten Spielflächen

Da das angestrebte Nutzungskonzept Büro, Gastronomie und ggf. Hotel vorsieht wird kein erhöhter Spielflächenbedarf ausgelöst. Das Gebiet gilt gemäß GOP 2 Anlage 5 als gut versorgt mit Spielplätzen. Es besteht daher kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen und privaten Spielflächen.

4. Tiere, Pflanzen & Landschaft

4.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Überprüfung der Erforderlichkeit im GOP 3)

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.

Im Rahmen des GOP 3 Gutachtens ist zu prüfen ob und inwieweit durch das geplante Vorhaben über das bestehende Baurecht hinaus Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen und durch welche Maßnahmen diese vermieden, verringert oder ausgeglichen werden können.

4.2. Artenschutzprüfung: ASP 1 (Fledermaus und Mauersegler Kartierung)

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.

Aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung des Projektgebietes ist zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 ausreichend. Aufgrund der bisherigen Bbauungsstruktur, die sich als Habit eignet ist eine „Mauersegler“ und 2Fledermauskartierung“ ergänzend zur ASP 1 erforderlich.

5. Erforderliche Gutachten

5.1. Artenschutzprüfung Stufe 1 (ergänzende Fledermaus und Mauersegler Kartierung)

Siehe auch Punkt 4.2 dieser Stellungnahme

5.2. Grünordnungsplan bzw. Grünordnungskonzept

Gemäß Anlage 5 der HOAI über das Leistungsbild zum Grünordnungsplan wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Leistungsphase 3f) aufgrund des bereits bestehenden Baurechts eine sehr untergeordnete Relevanz in diesem Bauleitplanverfahren haben. Der verringerte Aufwand wird jedoch durch die erhöhten Anforderungen im Bereich der Leistungsphasen 3a,b,c,d deutlich aufgewogen, bzw. geht aufgrund der erhöhten Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen dieses höchst verdichteten Standortes sogar darüber hinaus. Dies ist bei der Beauftragung des Grünordnungsplanes zu beachten, da erhöhter Abstimmungsaufwand mit beteiligten Fachplanungen wie Brandschutz, Verkehrsmanagement, Entsorgungs- und Versorgungsträgern sowie Stadtplanern, Architekten und Projektentwicklern etc. erforderlich sein wird.

Es ist darüber hinaus erforderliche Gestaltungs- und Vegetationskonzepte sowie vegetationstechnische Regeldetails zu entwickeln, die über die Detaillierungstiefe bauleitplanerischer Festsetzungen hinaus gehen und im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden sollen.

3	b)	Darlegen der angestrebten Flächenfunktionen und Flächennutzungen
3	c)	Darlegen von Gestaltungs-, Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
3	d)	Vorschläge zur Übernahme in andere Planungen, insbesondere in die Bauleitplanung

Insbesondere sind folgende grünordnungsplanerische Themenfelder zu bearbeiten. Hierbei sind die Anforderungen der fachspezifischen rechtlichen Situation sowie kommunalen Rahmenpläne (Siehe Punkt 1 dieser Stellungnahme), die freiraumplanerischen Ziele des Siegerentwurfes sowie freiraumplanerischen Anforderungen der Wettbewerbsauslobung zu berücksichtigen. Ziel ist es erforderliche und geeignete textliche und zeichnerische Festsetzungen zu begründen und vorzuschlagen, sowie Entwurfslösungen für den städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten.

- **Baumbilanz**
Bestandskartierung und Bewertung nach GALK sowie Bilanzierung erforderliche Fällungen und Neupflanzungen.
- **Baumerhalt und Baumschutz**
Prüfung von Baumbeständen die erhalten werden können sowie Skizzierung von Baumschutzmaßnahmen die im B-Plan bzw. SBV festgesetzt werden können.
- **Grundstücksbegrünung**
Erarbeitung eines Grünkonzeptes und Vorschläge für zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Abstimmung mit ggf. konkurrierenden Flächennutzungsanforderungen. Erarbeitungen von erforderlichen Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und Festsetzungen von Flächen mit Pflanzbindung etc.
- **Straßenbaumkonzept Kennedydamm**
Entwurf LPH 3 inkl. Kostenberechnung in Abstimmung mit Anforderungen des Brandschutzes, des Verkehrsmanagements sowie ggf. erforderlichen Wertstoffsammelstellen.
- **Freiraumgestaltungskonzept „Grüne Gasse“ „Grüne Oase“**
sowie Erarbeitung von Festsetzungen für erforderliche Geh- und Fahrrechte, Gemeinschaftsflächen sowie Flächen mit Pflanzbindung und Festsetzung von stadtbildgestaltenden Leitgehölzen
- **Gebäudebegrünung gemäß Wettbewerbsauslobung und stadtökologischer Erfordernisse sowie zur Schaffung ausreichender nutzbarer, insbesondere der Kontemplation dienender Freiräume in einem baulich hoch verdichteten Umfeld (Stichwort doppelte Innentwicklung)**

Tiefgarage: mindestens 80 cm zzgl. Drainageschicht und im Bereich von Baumpflanzungen von mindestens 130 cm zzgl. Drainageschicht.

Für nutz- und einsehbare Dächer

ist eine Einfach-Intensivbegrünung mit einem Substrataufbau von 50 cm zzgl.

Drainageschicht und im Bereich von Baumpflanzungen von 100 cm zzgl. Drainageschicht vorzusehen

sonstige Dächer eine Extensivbegrünung mit einem Substrataufbau von 12 cm zzgl.

Drainageschicht.

Fassadenbegrünung

Vorschläge für zeichnerische und textliche Festsetzungen

- **Konflikt Erschließungskonzept und Landschaftsarchitektur**
Im Erschließungskonzept zur 4.1 Beteiligung kreuzen sich die „Grüne Gasse“ und die nun verlagerte Tiefgaragenzufahrt. Im Bereich der „Grünen Oase“ befindet sich nun eine Wendeanlage. Der Potenzialraum für Straßenbäume wird nun durch eine lange Abbiegespur belegt. Das Verkehrskonzept steht damit wesentlichen freiraumplanerischen Qualitäten aus dem Siegerentwurf entgegen.
Für die Abwägung sind landschaftsarchitektonische Lösungen zu erarbeiten, die eine angemessene Erschließung ermöglichen und die im Wettbewerb prämierten Freiraumqualitäten bewahren.
- **Weitere Themenfelder,**
die sich aus den Leistungsphasen 1 und 2 des Leistungsbildes Grünordnungsplan ergeben.

6. Planerische Hinweise zum B-Plan-Vorentwurf

1.1. Neue Grünverbindung zum 2. Grünen Ring

Städtebauliche Leitidee gemäß Wettbewerbsergebnis



Abbildung 1 Städtebauliche Leitidee Siegerentwurf (Grüne Gasse)

→ Gehrecht für die Allgemeinheit „Grüne Gasse“

Die neue „2. Grünverbindung“ zum „2. Grünen Ring“ ist per Gehrecht für Fußgänger und Fahrradfahrer für die Allgemeinheit zu sichern. Im Siegerentwurf wird diese Verbindung auch als „Grüne Gasse“ bezeichnet.

1.2. Prägende Baumreihe Kennedydamms (zeichnerische Festsetzung Grundstückszufahrten)

Gemäß Maßnahmenplan des GOPs 2 sollen entlang des Kennedydamms und der Roßstraße die prägende Baumreihen/Alleen ergänzt, erhalten bzw. neu hergestellt werden.

Obwohl die potenziellen Baumstandorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Vorentwurfes liegen, sind diese im Rahmen der Entwurfsplanungen im städtebaulichen Vertrag hierauf zu achten.

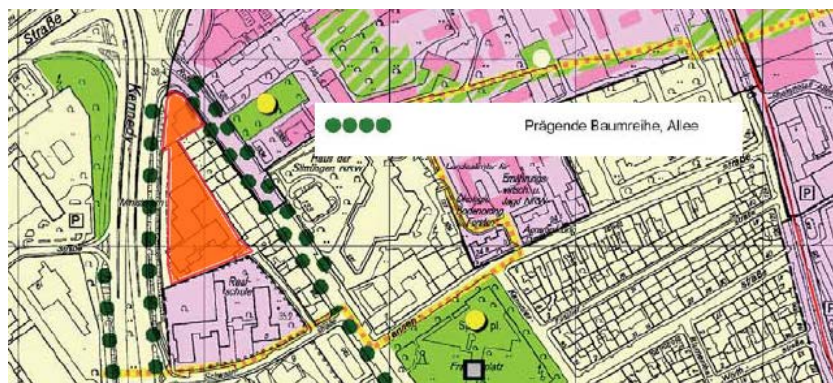


Abbildung 2 GOP 2 (Maßnahmenplan Straßenbäume)

→ **Zeichnerische Festsetzung Zufahrtsbereiche**

im B-Plan sind die zulässigen Zufahrtsbereiche so anzuordnen und zeichnerisch festzusetzen, dass die geplanten Baumstandorte realisiert werden können.

1.3. Grüner Vorplatz (Kreuzungsbereich Nordfriedhof)

Zeichnerische Festsetzung „Fläche mit Pflanzbindung“

dem aktuellen Baumkataster und Luftbild kann entnommen werden, dass der Kreuzungsbereich wesentlich durch öffentliches Stadtgrün geprägt ist und so zu sagen als „Grüne Vorfahrt/ Vorplatz“ für den Nordfriedhof und als rahmende Grüne Kulisse für die dahinterliegenden Solitärgebäude dient.



Abbildung 3 Grünes Band (Vorplatz Nordfriedhof)

Dies drückt sich auch in der zeichnerischen Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich der Nordspitze im Durchführungsplan aus.

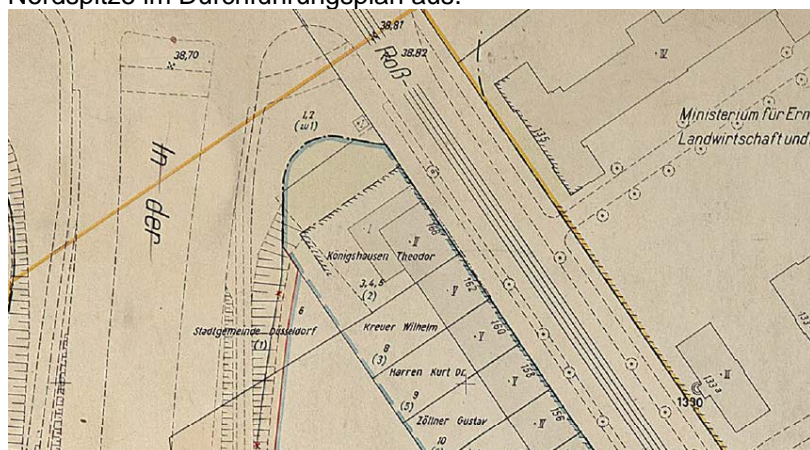


Abbildung 4 Durchführungsplan 5479/30 Festsetzung private Grünfläche

→ **Zeichnerische und textliche Festsetzung - Fläche mit Pflanzbindung**

Analog zum geltenden Durchführungsplan und entlang des Kennedydammes im Bereich des Flurstücks 693 soll eine private Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt werden.



Im Wettbewerbsbeitrag ist eine Trennung der grünen Gasse und der Zufahrt vorgesehen. Im Erschließungskonzept zur 4.1 Beteiligung ist diese aufgehoben. Weiterhin ist eine große Wendeanlage dargestellt, die im Konflikt mit dem Stadtbiotop bzw. der Grünen Oase stehen.

Im Siegerentwurf ist eine durchgehende Baumreihe dargestellt, die die Lücke im Straßenbaumsystem des Kennedydamms schließt. Diese Qualität droht im Erschließungskonzept verloren zu gehen.

Abbildung 5 Freiraumentwurf aus dem Wettbewerbsbeitrag - Hinweise zum Erschließungskonzept

Rolfes
 i.A. Rolfes