

Stellungnahme(n) (Stand: 25.04.2023)

Sie betrachten: Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel II (04/001)
Verfahrensschritt: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 06.03.2023 - 06.04.2023

Behörde:	Stadt Düsseldorf: Amt 68 - Garten-, Friedhofs- und Forstamt
Frist:	25.04.2023 (verlängert)
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Reiner Voß, am: 25.04.2023 , Aktenzeichen: 68/22-Vo, Garten-, Friedhofs- und Forstamt</p> <p>1. Stellungnahme zum B-Plan-Vorentwurf</p> <p>1.1 Planzeichnung Gegen die Planzeichnung bestehen keine Bedenken.</p> <p>1.2 Ergänzungen und Hinweise zu den textlichen Festsetzungen (TF)</p> <p>zu TF 6.2, Dachbegrünungen und 6.3, Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen Beide textlichen Festsetzungen sind wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien vorzusehen (siehe IV. Hinweise zur Tiefgaragen- und Dachbegrünung).</p> <p>zu TF 6.5.4, Pflanzgebot PG 1 Die textliche Festsetzung ist auf Grundlage der Darstellung und des Festsetzungsvorschlags im Grünordnungsplan wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Parallel zu der mit GFL2 gekennzeichneten Fläche sind 9 mehrstämmige, schmal aufrecht wachsende Großsträucher zu pflanzen (Pflanzqualität: mindestens Solitär, 4mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Breite 150 – 200 Zentimeter, Höhe 250 – 300 Zentimeter).</p> <p>zu TF 7.2, Vermeidung von Vogelschlag Zwischen Amt 61 und der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein geänderter Festsetzungsvorschlag erarbeitet. Die Gefahr von Vogelkollisionen mit Glasflächen besteht auch bei geringeren Glasanteilen als 75 %. Eine Untergrenze für eine zusammenhängende Glasfläche, ab der ein Vogelschlagrisiko besteht, lässt sich artenschutzfachlich nicht ableiten. Die Festsetzung ist deshalb ohne Einschränkung für die verglasten, spiegelnden und reflektierenden Fassadenflächen der Gebäude zu treffen.</p> <p>zu IV., Hinweise, Tiefgaragen- und Dachbegrünung Der Unterpunkt Tiefgaragen- und Dachbegrünung gilt für die textlichen Festsetzungen 6.2 und 6.3, nicht für 6.1.</p> <p>zu IV., Hinweise, Baumpflanzungen Für die Formulierung des Hinweises zu Baumpflanzungen wird folgender Vorschlag gemacht:</p> <p>Die Herstellung der Pflanzgruben für Baumpflanzungen auf nicht unterbauten Flächen ist gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)</p> <p>zu IV., Hinweise, Artenschutz Außenbeleuchtung (neu) Unter dem Punkt Artenschutz ist folgender Hinweis zur Außenbeleuchtung aufzunehmen: Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolute notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>2. Stellungnahme zur Begründung, Teile A + B</p> <p>zu 6.10, Grünplanerische Inhalte Bei den Unterpunkten Dachbegrünungen, Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen und Fassadenbegrünungen wird empfohlen, die jeweiligen FLL-Richtlinien als fachliche Standards für die Planung, Herstellung und Unterhaltung in die Begründung aufzunehmen.</p> <p>Im Unterpunkt Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird empfohlen, die Flächen mit Pflanzgebot PG 1 und PG 2 zu erläutern. PG 1 steht in Verbindung mit einem laufenden Baugenehmigungsverfahren. Wegen der beengten räumlichen Situation zwischen GFL2 und Baugrenze erfolgt hier die Pflanzung von 9 Großsträuchern als mehrstämmige Solitärgehölze in Hochbeeten auf der Tiefgaragendecke. Für die textliche Festsetzung 6.5.4 wurde deshalb der Ergänzungsvorschlag gemacht.</p> <p>zu 8., Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise In der Begründung werden die Punkte 8.5 und 8.7 aufgeführt, die aber in den aktuellen textlichen Festsetzungen unter IV. Hinweise fehlen.</p>

zu 16.2.2, Tiere, Pflanzen und Landschaft

Auf Seite 84 wird in Verbindung mit dem Thema Versorgung mit öffentlichen Kinderspielplätzen eine Angabe von 650 Wohneinheiten gemacht. Im GOP wird die Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten mit ca. 986 angenommen. Anhand der Berechnungen im GOP ergibt sich nach dem Richtwert gemäß Runderlass des Innenministers NRW von 1978 für das B-Plan-Gebiet ein Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen von ca. 7.810 m². Da im Geltungsbereich kein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen wird, ist der Bedarf durch Ausbau oder Aufwertung von öffentlichen Grünflächen im Umfeld zu kompensieren. Es sind Spielangebote für alle Altersgruppen, aber mit den Schwerpunkten auf ältere Schulkinder und Jugendliche zu legen.

Im direkt angrenzenden Bebauungsplangebiet 5178/044 (ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel I) ist eine ca. 3.000 m² große noch nicht hergestellte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Zusätzlich sind noch ca. 800 m² öffentliche Grünfläche nicht hergestellt, die für freies Spielen genutzt werden kann. Über eine Folgekostenregelung im Städtebaulichen Vertrag ist die Übernahme der Kosten für die Planung, Herstellung und Pflege der öffentlichen Grünflächen mit dem Investor zu regeln.

Da der Bedarf von 7.810 m² damit nur zu ca. 50% abgedeckt wird, sind zusätzliche Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu prüfen. Im Siegerentwurf des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbes wurde der Vorschlag gemacht, westlich angrenzend an das B-Plan-Gebiet unterhalb der aufgeständerten Fahrbahn der Brüsseler Straße / B7 einen Freiraum mit Aufenthaltsqualität und Angeboten für Jugendliche zu schaffen. Das könnten zum Beispiel Slackline, Skaten oder Streetball sein. Die B-Plan-Begründung hat das Thema unter 5.5 Freiraumkonzept mit dem Hinweis auf eine Prüfung der Umsetzung im weiteren Verfahren aufgenommen. Ein entsprechendes Konzept ist mit Beteiligung der betroffenen Fachämter zu erarbeiten und kann später Teil der Folgekostenregelung im Städtebaulichen Vertrag werden.

Auf Seite 84 unten ist die Rechtsgrundlage für private Spielflächen inzwischen § 8 Absatz 4 BauO NRW.

Der im GOP ermittelte private Spielflächenbedarf von 4.930 m² ist kein feststehender Wert für das Projekt, sondern wurde auf Basis der angenommenen Anzahl neuer Wohneinheiten überschlägig ermittelt und um zu prüfen, ob ein Nachweis in den WA-Gebieten möglich ist. Ein differenzierter Spielflächennachweis ist im späteren Baugenehmigungsverfahren zu führen.

zu 16.2.2, Baumbilanz und Baumschutzsatzung

Auf Grundlage der geplanten Festsetzungen im Plangebiet werden 27 satzungsgeschützte Bäume entfernt. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden mindestens 52 neue Straßenbäume gepflanzt. In den Baugebieten besteht auf Grundlage der Festsetzungen zur Bepflanzung die Verpflichtung, mindestens 60 neue Bäume anzupflanzen. Die Eingriffe in den satzungsgeschützten Baumbestand lassen sich damit vollständig ausgleichen. Die Gesamtzahl der Bäume im Plangebiet erhöht sich nach Umsetzung aller Baumaßnahmen von 65 auf 133.

zu 16.2.2, Grünordnerische Maßnahmen

Der Umweltbericht ist anhand der Ergebnisse aus dem GOP, der ASP und den zeichnerischen und textlichen Bepflanzungs-Festsetzungen im B-Plan anzupassen.

zu 16.2.3, Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufen 1 / 2) kommt zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse

Bei den Detektorbegehungen wurden über den gesamten Beobachtungszeitraum hinweg eine hohe Fledermausaktivität und insgesamt vier Fledermausarten festgestellt. Die mit Abstand häufigste der erfassten Arten war die Zwergfledermaus, die auf dem gesamten Gelände stetig jagend nachgewiesen wurde. Außerdem wurden zwei Quartiere von Zwergfledermäusen explizit nachgewiesen. Die anderen erfassten Arten sind Rauhaufledermaus, Großer Abendsegler und das Braune Langohr (vermuteter Nachweis 2017, in 2021 nicht mehr angetroffen, da das potenzielle Gebäudequartier davor abgebrochen wurde).

Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Es werden gutachterlich Ersatzquartiere verschiedener Bauart (teilweise auch mit Winterquartiersfunktion und in jedem Fall wartungsfrei) empfohlen. Quartiere für größere Fledermausarten, bzw. solche, die ein größeres Artenspektrum abdecken, sind als Ausgleich an den neuen Gebäuden anzubringen. Die Quartiere sind in Gruppen anzubringen.

- Textliche Festsetzung im B-Plan

Unter 7.1 ist eine textliche Festsetzung für die Ermittlung der Anzahl von geeigneten Fledermausquartieren an den Gebäudefassaden aufgenommen.

- Hinweise zum Artenschutz im B-Plan

a) Der Rückbau von Bestandsgebäuden muss durch eine Ökologische Baubegleitung kontrolliert werden. Die überdachten Bereiche, die aktuell als Parkplätze genutzt werden, sind im Optimalfall im Rückbauzeitfenster in den Monaten Januar und Februar zurückzubauen. Um Bereiche mit höherer Aktivität und evtl. aktuell besetzte Quartiere zu identifizieren, sind kurz vor Abriss erneute Detektorkontrollen durchzuführen. Gegebenenfalls muss eine händische Entfernung von Bauteilen in sensiblen Bereichen in Anwesenheit der ökologischen Baubegleitung zur fachgerechten Versorgung evtl. aufgefundener Tiere vorgenommen werden. Das Verhalten bei Fledermausfunden ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan erläutert.

b) Vor der Rodung sind Bäume auf Baumhöhlen und Fledermausbesatz durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

- Regelungen im städtebaulichen Vertrag

In Verbindung mit dem Baugenehmigungsverfahren ist auf Grundlage der textlichen Festsetzung 7.1 im B-Plan 04/001 und der ASP ein entsprechendes Konzept zur Verortung der benötigten Fledermausquartiere verschiedener Bauart vorzulegen und mit der UMB abzustimmen. Die Installation ist der UMB nach Fertigstellung

verschiedener Bauart vorzulegen und mit der UNB abzustimmen. Die Installation ist der UNB nach Fertigstellung anzuzeigen und zu dokumentieren.

Vögel

Bei den Bestandserhebungen der ASP Stufe 2 wurden die häufig im urbanen Raum anzutreffenden Vogelarten kartiert. Planungsrelevante Vogelarten kamen bis auf die Beobachtung eines Turmfalken als Nahrungsgast nicht vor. Eine Betroffenheit dieser Art besteht jedoch nicht.

Hervorzuheben sind der Mauerseglerbesatz an der Griechischen Schule mit 6 Brutpaaren und der Brutverdacht eines Hausrotschwanz-Pärchens. Es muss davon ausgegangen werden, dass auch einige der übrigen beobachteten Arten auf der Betrachtungsfläche brüten. Hierfür eignen sich vor allem die Hallenbereiche und die Baum-, Gebüsch- und Brombeerflächen im Plangebiet.

Unter Punkt 5. des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden die Ursachen und die risikoerhöhenden Faktoren von Vogelschlag an Glas ausführlich erläutert und um eine Vogelfluganalyse in Bezug auf die Hochhausplanung ergänzt.

Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Ein möglicher Konflikt mit dem Paragraf 44 BNatSchG und Artikel 12 FFH-Richtlinie bei Umsetzung der projektierten Baumaßnahmen im Hinblick auf die lokale Avifauna lässt sich nach Ansicht der Verfasser der ASP vor allem durch eine entsprechende Bauzeitenregelung, den Ersatz von Fortpflanzungsstätten durch Nistkästen sowie die Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen gegen das Vogelschlagrisiko vermeiden bzw. minimieren.

- Textliche Festsetzung im B-Plan

Unter 7.2 ist eine textliche Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas aufgenommen. Die Festsetzung ist inhaltlich noch nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

- Hinweise zum Artenschutz im B-Plan

a) Die artenschutzrechtliche Vorschrift zur Einhaltung der Bauzeitenregelung (Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis 30. September / § 39 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG) ist als Hinweis im B-Plan aufgenommen.

b) Der Hinweis zur Außenbeleuchtung ist neu aufzunehmen.

- Regelungen im Städtebaulichen Vertrag

a) In Verbindung mit dem Baugenehmigungsverfahren ist auf Grundlage der textlichen Festsetzung 7.2 im B-Plan 04/001 und der ASP ein Präventionskonzept zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas zu erarbeiten und mit der UNB abzustimmen.

b) Die Außenbeleuchtung muss artenschutzrechtlichen Standards entsprechen. Dazu ist ein Beleuchtungskonzept auf Grundlage des Hinweises im B-Plan 04/001 und der ASP zu erarbeiten und mit der UNB abzustimmen und umzusetzen.

c) Als Ersatz für entfallende Brutplätze sind drei artspezifische Nisthilfen für den Hausrotschwanz an Gebäuden in unmittelbarer Nähe und / oder den geplanten Gebäuden anzubringen. Lage und Typ sind mit der UNB abzustimmen und die Installation nach Fertigstellung nachzuweisen.

Fazit

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Ergebnis der ASP zu. Der B-Plan regelt den Nachweis von Ersatzquartieren für Fledermäuse und die Vermeidung von Vogelschlag an Glas in den textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind unter Punkt IV., Hinweise und Artenschutz aufgenommen bzw. zu ergänzen. Mit der Aufnahme in den Städtebaulichen Vertrag (SBV) wird die Erarbeitung von Maßnahmenkonzepten zu den B-Plan-Festsetzungen und die Abstimmung mit der UNB gesichert. Weitere Handlungsempfehlungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind im SBV zu regeln.

Bei Beachtung und Umsetzung der verschiedenen Artenschutzmaßnahmen ist durch die Realisierung der Bauleitplanung kein Konflikt mit den Verbotstatbeständen in § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten.

Anhänge:

230424_04_001_ehem_Güterbahnhof_Oberk_II_SN_§_4_2_BauGB

(s_1682417205_230424_04_001_ehem_gueterbahnhof_oberk_ii_sn__4_2_baugb.pdf)

230424_04_001_ehem_Güterbahnhof_Oberk_II_SN_§_4_2_BauGB

(s_1682417205_230424_04_001_ehem_gueterbahnhof_oberk_ii_sn__4_2_baugb.docx)

Nachträge:

-

manuelle Einträge:

-