

B e g r ü n d u n g
gem. § 9 (8) Baugesetzbuch
Teil A - Städtebauliche Aspekte
zum Bebauungsplan Nr. 05/001
- Graf-Recke-Stiftung -
(2 Blätter)

Stadtbezirk 5 Stadtteil Wittlaer

1. Örtliche Verhältnisse

Das ca. 27,9 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Wittlaer-Einbrungen. Das Areal ist bereits heute zu einem großen Teil bebaut. Auf dem Gelände befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden der Graf-Recke-Stiftung mit verschiedenen Nutzungen wie Schule, Turnhalle, Seniorenwohnheim, Kirche, Kindergarten, Wohngruppen, Verwaltungsgebäude etc. Außerdem gibt es mehrere Wohngebäude, die sich nicht (mehr) im Eigentum der Graf-Recke-Stiftung befinden. Neben Einfamilienhäusern (überwiegend Doppelhäuser) und Geschosswohnungsbau ist hier das unter Denkmalschutz stehende und mittlerweile als Wohngebäude genutzte sog. „Dreiflügelhaus“ besonders hervorzuheben.

Im Westen schließt das Neubaugebiet „Einbrungen“ mit Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau an das Plangebiet an. Nördlich und östlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden wird das Gebiet durch den Schwarzbach begrenzt.

Als Haupteerschließung für das Plangebiet dient die Einbrunger Straße. Von ihr zweigen sowohl nach Norden als auch nach Süden mehrere Stichstraßen ab, über die die innere Erschließung des Geländes erfolgt.

2. Bisheriges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf war das Plangebiet komplett als Sondergebiet „Graf-Recke-Stiftung Düsseldorf“ dargestellt.

Eine Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Parallelverfahren, da einige Bereiche bereits aus der Sondergebietsnutzung herausgenommen wurden und weitere Bereiche zukünftig für eine Wohnnutzung vorgesehen sind. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind sowohl die bestehenden als auch die zukünftigen Wohnnutzungen als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

2.2 Bisher gültige Bebauungspläne

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existierte bisher für das Plangebiet nur im Bereich der Einbrunger Straße (Nr. 5287-001 Teil B aus dem Jahr 2001). Hier war eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ansonsten waren Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes bislang nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

2.3 Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde am 19.05.2010 vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Düsseldorf gefasst. Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans bereits vor Satzungsbeschluss und zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen wurde am 07.05.2011 eine Veränderungssperre erlassen. Diese wurde mit Bekanntmachung vom 27.04.2013 um ein weiteres Jahr verlängert und endet spätestens am 07.05.2014.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A zwischen den Wasserwerken Bockum und Wittlaer, in der bestimmte Auflagen für den Wasserschutz zu beachten sind.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im nördlichen Bereich liegen zum Teil in der Wasserschutzzone II. Hier ist eine Neubebauung nicht möglich.

Überschwemmungsgebiet

An der südlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft der Schwarzbach. Ein Teil des Plangebietes liegt im per Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet dieses Gewässers. Die Neufestsetzung der Überschwemmungsflächen ist in Vorbereitung. Nach der Neufestsetzung sind wahrscheinlich keine im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen mehr betroffen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich zu einem Teil im Landschaftsschutzgebiet „Schwarzbachaue“.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich die in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler Einbrunger Straße 62 (Stiftungskirche), Einbrunger Straße 63 (Dreiflügelhaus) und Einbrunger Straße 82 (Verwaltungsgebäude der Graf-Recke-Stiftung). Die eingetragenen Baudenkmäler Einbrunger Straße 82 a, b, c (Meisterhäuser der Graf-Recke-Stiftung) liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Düsseldorf

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen.

Eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden ist erforderlich, wenn geplante bauliche Anlagen eine Höhe von 51 m ü. NN (südliches Plangebiet) und 81 m ü. NN (nördliches Plangebiet) überschreiten.

2.5 Sonstige rechtliche Bindungen

Baulasten

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß § 34 BauGB für das Gebäude Einbrunger Straße 66 wurden im Bereich des SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Verwaltung) und des angrenzenden WR 6 für zwei Flächen (432 m² und 604 m²) Baulasten mit der Verpflichtung für den Grundstückseigentümer eingetragen, die entsprechenden Flächen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Das Gebäude Einbrunger Straße 66 befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes. Nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans hält das Gebäude die in diesem Bereich (SO „Graf-Recke-Stiftung“ (medizinische Einrichtungen, Kirche, KITA)) getroffenen Festsetzungen (z. B. überbaubare Flächen, Geschossigkeit etc.) ein, deshalb sind die bisherigen Baulasten zukünftig nicht mehr erforderlich und können entfallen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Graf-Recke-Stiftung beabsichtigt bereits seit längerer Zeit, die Nutzungen auf dem eigenen Gelände, deren Verteilung sich über mehrere Jahrzehnte entwickelt hat, entsprechend den aktuellen und zukünftigen Erfordernissen neu zu strukturieren. Mit diesem Bebauungsplan wird dieses Ziel planungsrechtlich gesichert.

Da für die Grundstücke westlich des Bergesweges zwischen den bestehenden Gebäuden zusätzliche Bebauungen beantragt wurden, deren Realisierung eine übermäßige bauliche Verdichtung bedeutet hätte, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Außerdem wurde zur Sicherung der künftigen Planungsziele eine Veränderungssperre beschlossen.

Insgesamt werden im neuen Bebauungsplan sowohl Sondergebiete für die verschiedenen sozialen Einrichtungen der Graf-Recke-Stiftung als auch in Teilbereichen neue Wohngebiete ausgewiesen. So kann einerseits das Ziel der Neuordnung auf dem Stiftungsgelände entsprechend der Gesamtkonzeption auch planungsrechtlich langfristig gesichert werden. Andererseits wird der Graf-Recke-Stiftung durch den Verkauf einiger Flächen für eine zukünftige Wohnnutzung die Finanzierung der Neustrukturierung ermöglicht.

Der bestehende Übergang zwischen Siedlungsbereich und Landschaft wird beibehalten. Die neu geplanten Wohnhäuser für Kinder und Jugendliche im nördlichen Bereich des Plangebietes berücksichtigen deshalb die existierende Siedlungskante. Die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen in diesem Bereich werden durch eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan dauerhaft gesichert und bestehende Bäume entlang der Grenze zwischen Siedlung und Landschaft bleiben erhalten.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine große Anzahl erhaltenswerter Bäume auf großen zusammenhängenden Grünflächen aus. Durch die Festsetzung privater Grünflächen wird hier der gewachsene Baumbestand, der den parkartigen Charakter des Gesamtareals prägt, dauerhaft geschützt.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Baugebiete

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Baugebiete

- a) Reines Wohngebiet (WR)
- b) Allgemeines Wohngebiet (WA)
- c) Sondergebiet „Graf-Recke-Stiftung“ (SO)

zu a) Reine Wohngebiete (WR 1 – WR 8)

Als Art der baulichen Nutzung ist für die Wohngebiete nördlich und südlich der Einbrunger Straße, die nicht direkt vom Verkehrslärm der Straße betroffen sind, ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Bei den Gebäuden im WR 1, WR 2 und WR 5 handelt es sich um bereits bestehende oder genehmigte Gebäude, die in erster Linie in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Lediglich im WR 1 und WR 2 wird eine behutsame Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung ermöglicht.

Reine Wohngebiete dienen nur dem Wohnen und zeichnen sich dementsprechend durch eine große Wohnruhe und Wohnqualität aus.

Deshalb werden als Ausnahme nur Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zugelassen, und dies auch nur im WR 5 aufgrund der räumlichen Nähe zu bereits existierenden sozialen, kirchlichen und medizinischen Einrichtungen als ergänzende, grundsätzlich mit dem Wohnen vereinbare Nutzungen. Bei der Erteilung einer Ausnahme ist sicherzustellen, dass die Qualität des Wohnens nicht beeinträchtigt wird.

zu b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die bestehenden Wohngebäude entlang der Einbrunger Straße wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke als Ausnahme zulässig. Dies liegt darin begründet, dass sich in unmittelbarer Nähe entlang der Einbrunger Straße bereits soziale, kirchliche und medizinische Einrichtungen befinden. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit solcher Einrichtungen im WA soll an der Einbrunger Straße planungsrechtlich eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Alle ansonsten in allgemeinen Wohngebieten zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund der bereits bestehenden Strukturen mit dem Schutzanspruch des Wohnens nicht vereinbar sind.

zu c) Sondergebiet „Graf-Recke-Stiftung“ (SO)

Das Sondergebiet „Graf-Recke-Stiftung“ wird in einzelne kleinere Sondergebiete mit unterschiedlichen Nutzungen untergliedert. Durch diese Art der differenzierten Festsetzung wird gesichert, dass in den jeweiligen Sondergebieten nur die Einrichtungen zugelassen werden, die den Zielen der Stiftung für diesen Standort entsprechen. Hierbei handelt es sich um die Sondergebiete „medizinische Einrichtungen, Kirche, KITA (Kindertagesstätte)“, „Verwaltung“, „Seniorenwohnen“, „Schule“, „Sportanlagen“ und „betreutes Wohnen und Mitarbeiterwohnen“.

In den Sondergebieten „Graf-Recke-Stiftung“ mit den Nutzungen „medizinische Einrichtungen, Kirche, KITA (Kindertagesstätte)“, „Seniorenwohnen“, „Schule“ und „Sportanlagen“ werden in erster Linie die bereits im Bestand vorhandenen Einrichtungen der Graf-Recke-Stiftung planungsrechtlich gesichert, aber darüber hinaus teilweise auch weitere, mit den bestehenden Nutzungen verträgliche Einrichtungen zugelassen.

Durch die räumliche Differenzierung kann gewährleistet werden, dass Nutzungen, die bei einer zu großen räumlichen Nähe möglicherweise zu Konflikten führen könnten (z. B. Wohnnutzung / Sportnutzung), nur in bestimmten Arealen auf dem Stiftungsgebiete zulässig sind.

Im Sondergebiet „Graf-Recke-Stiftung“ mit der Nutzung „Verwaltung“ wird zum einen das bereits vorhandene Verwaltungsgebäude der Graf-Recke-Stiftung planungsrechtlich gesichert.

Zum anderen soll zukünftig die Neuerrichtung von weiteren Verwaltungsgebäuden als Ergänzung zum Bestand ermöglicht werden. Da in Verwaltungsgebäuden häufig auch Konferenz- und Tagungsräume eingerichtet werden, ist die Errichtung eines Konferenz- und Tagungszentrums für die Graf-Recke-Stiftung in diesem Bereich ebenfalls zulässig.

Als Ausnahme können außerdem Wohngebäude für Senioren zugelassen werden. Dies liegt darin begründet, dass auf der gegenüberliegenden Seite der Einbrunger Straße im Sondergebiet „Graf-Recke-Stiftung“ (Seniorenwohnen) bereits verschiedene Einrichtungen für Senioren (z. B. das Walter-Kobold-Haus) vorhanden sind. Sollte sich hier zukünftig ein Erweiterungsbedarf ergeben, der in diesem speziellen Sondergebiet nicht darzustellen ist, besteht die ausnahmsweise Möglichkeit, auch südlich der Einbrunger Straße Wohnen für Senioren anzubieten. Durch die gemeinsame Nutzung von bereits vorhandenen Einrichtungen für Senioren (z. B. Café, Friseur, medizinische Praxen) ergeben sich Synergieeffekte.

Bei der Erteilung einer Ausnahme ist sicherzustellen, dass die Qualität des Wohnens aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms an der Einbrunger Straße nicht beeinträchtigt wird und der Nachweis für gesunde Wohnverhältnisse erbracht wird.

Die Nutzung „betreutes Wohnen“ ist ebenfalls bereits vorhanden. Derzeit wird betreutes Wohnen in diesem Bereich nur für Kinder und Jugendliche angeboten. Um für die Graf-Recke-Stiftung eine für zukünftige potenzielle Entwicklungen notwendige Flexibilität zu gewährleisten, beschränkt sich das betreute Wohnen in diesem Sondergebiet nicht ausschließlich auf Kinder und Jugendliche. Zusätzlich zum betreuten Wohnen für Kinder und Jugendliche ist somit beispielsweise auch betreutes Wohnen für Senioren, aber auch für behinderte oder kranke Menschen möglich.

Als Ergänzung sind im Sondergebiet „Graf-Recke-Stiftung“ (betreutes Wohnen und Mitarbeiterwohnen) zukünftig auch Wohngebäude für Mitarbeiter der Graf-Recke-Stiftung zulässig.

Allerdings sollte, damit der Stiftungszweck der Graf-Recke-Stiftung ausreichend berücksichtigt wird und das Sondergebiet nicht zu einem normalen Wohngebiet mit nur geringem Stiftungsbezug umfunktioniert wird, der Anteil des Mitarbeiterwohnens nicht zu groß werden.

Deshalb wird eine Festsetzung dahingehend getroffen, dass maximal drei der zukünftig geplanten 13 Gebäude für Mitarbeiterwohnen genutzt werden können. Dies entspricht in etwa einer Quote von 25 % der gesamten Geschossfläche im SO.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan zum einen Höhenfestsetzungen in Verbindung mit einer maximal zulässigen Vollgeschosszahl getroffen, und zum anderen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die maximal zulässige Zahl der Geschosse, in Kombination mit den festgesetzten Gebäudehöhen, hinreichend bestimmt ist.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Geschossigkeit in den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 orientiert sich, zusammen mit der festgesetzten Höhe, am Bestand. Die Gebäude sind bereits jetzt zweigeschossig und besitzen ein nicht ausgebautes Dach. Die Höhenfestsetzung ist so gewählt, dass sowohl ein Dachausbau als auch die Aufstockung durch ein Staffelgeschoss planungsrechtlich möglich ist.

Im WR 3 wird, da es sich bei den Gebäuden um eine aufgelockerte Einzelhausbebauung in unmittelbarer Nähe zur Landschaftskante handelt, die maximale Gebäudehöhe auf 7,50 m begrenzt.

Die maximale Geschossigkeit der sogenannten „Campushäuser“ nördlich des „Dreiflügelhauses“ im WR 4 und die Geschossigkeit der Gebäude im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (betreutes Wohnen für Kinder und Jugendliche und Mitarbeiterwohnen) wird auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10 m ist darüber hinaus kein zusätzliches Staffelgeschoss möglich.

Damit wird das planerische Ziel erreicht, dass (bezogen auf die „Campushäuser“) die zukünftig entstehenden Gebäude niedriger bleiben als die neu entstandenen Wohngebäude neben dem „Dreiflügelhaus“ und dass insgesamt eine Höhenabstufung hin zur Grünfläche bzw. zur offenen Landschaft erfolgt.

Die Höhenfestsetzung und Geschossigkeit der reinen Wohngebiete WR 6 bis WR 8 orientiert sich an den südlich der Einbrunger Straße bereits vorhandenen Doppelhäusern im WR 5.

Die Höhe der neu entstehenden Verwaltungsgebäude im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Verwaltung) wird auf maximal 13 m begrenzt und orientiert sich damit in etwa am bereits bestehenden Verwaltungsgebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) und die reinen Wohngebiete (WR) wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt, was der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze entspricht.

Eine Einschränkung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erfolgt für die bereits bestehenden Gebäude nicht, so dass im WA und im WR 5 durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 (= 50 %) möglich und an einigen Stellen auch schon vorhanden ist.

In allen neu entstehenden Wohngebieten und in den Bereichen, in denen zukünftig eine Nachverdichtung ermöglicht wird, soll die Versiegelung des Bodens möglichst reduziert werden. Damit werden, auch wenn sich aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Flächenversiegelungen durch die Neuplanungen keine relevante zusätzliche Versiegelung ergibt, die Eingriffe in den Boden so weit wie möglich minimiert und der Erhalt der begrünten Freiflächen gefördert.

Deshalb wird für die reinen Wohngebiete WR 1 und WR 6 bis WR 8 festgesetzt, dass die maximale GRZ von 0,4 auch unter Hinzurechnung der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden darf.

Im WR 3 ist aufgrund des zugrunde gelegten städtebaulichen Vorentwurfes mit relativ großen Flächen, die für die Erschließung der Grundstücke sowie für Stellplätze und Garagen benötigt werden, eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,5 erforderlich.

Im WR 2 sowie im WR 4 sind Tiefgaragen bereits vorhanden oder werden aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten zukünftig notwendig. Auch hier ist es nicht möglich, den Versiegelungsgrad auf maximal 0,4 zu beschränken. Deshalb ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine GRZ von maximal 0,6 zulässig.

Dies gilt analog auch für das SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Verwaltung), in dem die notwendigen Stellplätze für die neu entstehenden Verwaltungsgebäude (bzw. als Ausnahme auch Wohngebäude) ebenfalls in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Aufgrund der Tatsache, dass in dem bereits für Verwaltungszwecke genutzten Teil des Sondergebietes die GRZ von 0,4 auch durch den bestehenden Parkplatz überschritten wird, wird auf eine Differenzierung verzichtet und gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,6 (= 50 %) für alle hier genannten Anlagen zugelassen.

Für alle anderen Sondergebiete der Graf-Recke-Stiftung ist die Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ nicht möglich oder nicht erforderlich. Im SO mit bestehender Bebauung (medizinische Einrichtungen etc.) wird im Bestand bereits eine relativ hohe GRZ erreicht. In dem Bereich, der für eine Neubebauung vorgesehen ist (betreutes Wohnen und Mitarbeiterwohnen) sowie für die Schule und die Sportanlagen kann eine unverträgliche Versiegelung ausgeschlossen werden, da aufgrund der relativ eng abgegrenzten überbaubaren Flächen auf großen Grundstücken der Versiegelungsgrad weit unterhalb von 0,4 bleiben wird.

Bauweise

Zum Schwarzbach hin ist analog zu den bereits bestehenden Doppelhäusern eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Um hier verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Kaufinteressenten zu ermöglichen, werden im WR 7 nur Einzelhäuser, im WR 6 sowohl Doppel- als auch Einzelhäuser und im WR 8 neben Doppel- und Einzelhäusern auch Hausgruppen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so dimensioniert, dass im WR 8 maximal drei Hausgruppen mit jeweils vier zusammenhängenden Wohneinheiten entstehen können.

Am nördlichen Ende des Bergesweges (WR 3) wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, ein bestehendes Appartementhaus durch eine Neubebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zu ersetzen.

Generell ist im Plangebiet für die neu zu beplanenden Bereiche eine offene Bauweise vorgesehen. Abweichend davon ist es im WR 4 und im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Verwaltung) zulässig, dass unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) eine Länge von 50 m überschreiten, auch wenn dadurch mehrere oberirdische Gebäudeteile baulich miteinander verbunden werden, da sich diese Anlagen nicht schädlich auf das Stadtbild auswirken.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an den im städtebaulichen Vorentwurf dargestellten Gebäuden. Für die bestehenden und genehmigten Gebäude im WA und WR 5 sowie für die Sondergebietsbereiche, in denen keine Neubebauung vorgesehen ist, wurden die Baugrenzen so gefasst, dass eine weitere Nachverdichtung ausgeschlossen wird.

Im WR 1 und WR 2 im Bereich westlich des Bergesweges ist eine behutsame Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung geplant.

Die Baugrenzen ermöglichen jeweils Anbauten auf den Westseiten, ohne die vorhandene Vegetation am westlichen Plangebietsrand zu stark einzuschränken.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), zum Gebäude zugehörige Bauteile wie überdachte Hauseingänge, Terrassen und in bestimmten Bereichen auch Balkone sowie Nebenanlagen wie beispielsweise Mülltonnenstandplätze oder Fahrradabstellanlagen zugelassen werden.

Die Balkontiefe, die außerhalb der Baugrenzen zugelassen wird, ist auf 1,50 m begrenzt. Diese Begrenzung wurde gewählt, weil die Baufelder in den betroffenen Baugebieten so groß dimensioniert sind, dass Balkone durchaus auch (zumindest teilweise) innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden können. Zudem wird durch die Festsetzung vermieden, dass die offenen Freibereiche zu stark von auskragenden Bauteilen beeinträchtigt und die vorgesehenen Abstände zwischen den Gebäuden zusätzlich eingeschränkt werden. Für Terrassenanlagen erfolgt keine Tiefenbeschränkung, da von ihnen aufgrund der nicht zulässigen Überdachung außerhalb der überbaubaren Flächen nicht die Wirkung eines Gebäudes / Bauteils ausgeht.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in freistehenden Einfamilienhäusern jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. In Doppelhaushälften und Reihenhäusern wird jeweils maximal eine Wohneinheit zugelassen.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass es im Plangebiet nicht zu einer unerwünschten Verdichtung an Wohneinheiten kommen kann. Somit ist gewährleistet, dass die gemäß der Verkehrsplanung vorgesehenen Parkplätze im öffentlichen Raum in einem angemessenen Verhältnis zu der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten stehen werden.

Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken

Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken wird allgemein eine Grundstücksgröße von 250 m² festgesetzt, um eine unerwünschte und städtebaulich nicht verträgliche Nachverdichtung innerhalb der Baugebiete auszuschließen.

4.2 Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen sind aus stadtgestalterischen Gründen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ist eine solche besonders gekennzeichnete Fläche nicht vorhanden, können Stellplätze und Garagen entweder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandflächen untergebracht werden.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass kein „Wildwuchs“ von Stellplätzen und Garagen, beispielsweise in den Vorgärten, stattfinden kann.

Tiefgaragen sind im WR 4 und im SO (Verwaltung) sowie im Bestand im WR 2 zulässig. Dadurch ist es möglich, den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum unter die Erde zu verlagern und die Freiräume um die Gebäude herum für hochwertige Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen freizuhalten. Herausstehende Tiefgaragendeckel und künstlich geschaffene Erdaufwölbungen stehen diesem Ziel entgegen; deshalb müssen die Tiefgaragen vollständig, das bedeutet inklusive der festgesetzten Mindestüberdeckung mit Erdreich, unter dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder GFL-Flächen liegen. Mehreren Gebäuden können dabei jeweils gemeinsame Tiefgaragen zugeordnet werden.

Hinsichtlich des Stellplatznachweises auf privaten Grundstücken ist auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen. Die Besucherstellplätze für die neu entstehenden Wohngebiete sollen vor allem in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Diese sind entsprechend dimensioniert.

4.3 Verkehr

Äußere und innere Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Einbrunger Straße, die das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil unterteilt. Von der Einbrunger Straße zweigen der Bergesweg und der Buschgasser Weg ab, durch die die Erschließung des nördlichen Plangebietes erfolgt.

Am Ende des Bergesweges wird zukünftig eine Wendeanlage eingerichtet, um für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie PKW eine ausreichende Wendemöglichkeit zu schaffen.

Über eine bereits vorhandene private ringförmige Erschließung sowie einen Privatweg entlang der Grenze zur Fläche für die Landwirtschaft erfolgt schon heute die Erschließung der vorhandenen Wohngebäude für betreutes Wohnen von Kindern und Jugendlichen. Diese Wege bleiben auch zukünftig bestehen und sichern die Erschließung des geplanten SO (betreutes Wohnen und Mitarbeiterwohnen) bzw. gewährleisten die rückwärtige Erreichbarkeit der Schule.

Für die Erschließung der sogenannten „Campushäuser“ im WR 4 ist eine neue Erschließungsstraße erforderlich, die am Ende eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage für Müll- und Rettungsfahrzeuge benötigt.

Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeit noch über Privatwege erschlossen. Für die neuen Wohngebiete WR 6 bis WR 8 ist zukünftig eine neue Erschließung erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV derzeit über die Buslinie 760 mit der Haltestelle „Buschgasser Weg“ (Entfernung 150 m) erschlossen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der nördliche Teil des sich im Plangebiet befindlichen Buschgasser Weges wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlicher Verkehr“ ausgewiesen. In diesem Bereich soll kein weiterer Ausbau des Buschgasser Weges erfolgen.

Da er hier zu schmal für eine reguläre Befahrbarkeit durch PKW ist, bleibt eine Nutzung den Fußgängern und Radfahrern sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten.

Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die bereits vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet bleiben in ihrer Widmung als öffentliche oder private Verkehrsflächen bestehen. Für die Privatwege wird über die Festsetzung eines entsprechenden GFL-Rechtes gesichert, dass Nutzer und Leitungsträger, die den jeweiligen Privatweg für eine Erschließung benötigen, diesen Weg auch nutzen dürfen.

Der Buschgasser Weg ist in seiner vorhandenen Breite für die Nutzungen, die über ihn zukünftig erschlossen werden sollen, nicht ausreichend dimensioniert. Aus diesem Grund erfolgt eine Verbreiterung des Querschnittes auf insgesamt 9 m, so dass neben Fahrbahn und Gehweg auch Längsparkplätze untergebracht werden können.

Die neuen Erschließungsstraßen, die zukünftig die sogenannten „Campushäuser“ im WR 4 sowie die reinen Wohngebiete WR 6 bis WR 8 südlich der Einbrunger Straße erschließen, werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Sie werden in einer Breite von 6,50 m dimensioniert und mit einer ausreichenden Anzahl an Besucherstellplätzen ausgestattet.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der vorgesehenen Nutzungen soll grundsätzlich durch Anschluss an das bestehende Infrastrukturnetz im Umfeld des Plangebietes erfolgen.

Wasser, Strom (Trafos), Gas, Fernwärme

Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei bestehende 10 kV-Netzstationen. Diese wurden mit dem Hinweis „Trafo“ in den Bebauungsplan übernommen. Beide Trafos sind zu erhalten bzw. im Falle eines eventuellen Wegfalls entsprechend zu ersetzen. Zur Stromversorgung des Plangebietes kann es erforderlich werden, weitere Netzumspannstellen zu errichten. Die Anzahl und Lage dieser zusätzlichen Trafos wird im Rahmen der Erschließungsplanung / Genehmigungsplanung ermittelt.

Zur Erzeugung von Wärmeenergie sollte auf möglichst effiziente Technologien, beispielsweise dezentrale Blockheizkraftwerke, zurückgegriffen werden. Der Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz der Landeshauptstadt Düsseldorf ist ebenfalls wünschenswert, eine detaillierte Planung der zukünftigen Energieversorgung erfolgt allerdings erst im Rahmen der Erschließungsplanung / Genehmigungsplanung.

Abfallbeseitigung

Um die Abfallbeseitigung im Plangebiet sicherzustellen, werden zwei Wendeanlagen mit einem Durchmesser von jeweils 21 m errichtet.

Eine der Wendeanlagen ist für den bestehenden Bergesweg erforderlich, um nicht nur für Müllfahrzeuge, sondern auch für Rettungs- und Notfallfahrzeuge sowie PKW eine adäquate Wendemöglichkeit zu schaffen. Die zweite Wendeanlage befindet sich am Ende der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße des WR 4.

Alle übrigen neu zu errichtenden Erschließungsstraßen sind so dimensioniert, dass sie mit Müllfahrzeugen befahren werden können.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der im Trennsystem entwässert wird. Das Schmutzwasser wird über einen bestehenden Transportsammler in das Duisburger Mischwasserkanalisationsnetz des Klärwerks Huckingen übergeleitet, und das Regenwasser wird in den Schwarzbach eingeleitet. Das Klärwerk Duisburg-Huckingen entspricht momentan nicht den Anforderungen, die an eine öffentliche Niederschlagsentwässerung im Mischsystem gestellt werden. Deshalb ist eine zusätzliche Belastung über den derzeitigen Bestand hinaus, wie durch die Neuanschlüsse innerhalb des Bebauungsplans vorgesehen, erst nach einer entsprechenden Sanierung des Klärwerkes Duisburg-Huckingen möglich (s. auch Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 07.09.2012, Az.: 54.07.04.07-232/09). Allerdings konnte während eines abstimmenden Gesprächs bei der Bezirksregierung festgestellt werden, dass aufgrund des zu erwartenden geringen zusätzlichen Schmutzwasseranfalls die Belastung für das Klärwerk nur marginal sein wird und diese zusätzliche Belastung wahrscheinlich unbedenklich ist. Eine abschließende Klärung des Sachverhaltes erfolgt in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Für die innere entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist u. a. die Herstellung öffentlicher Kanäle vorgesehen. Diese öffentlichen Entwässerungsanlagen werden vorrangig in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Aufgrund des von der Einbrunger Straße zum Schwarzbach hin stark abfallenden Geländes sind bei einer Neubebauung dieses Bereiches für die Abwasserbeseitigung zukünftig möglicherweise Pumpstationen notwendig. Eine Klärung dieses Sachverhaltes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Deshalb besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW. Der gesetzlichen Intention der vorrangigen ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung wird dennoch Rechnung getragen, da das Niederschlagswasser nach vorheriger Behandlung und Rückhaltung in den Schwarzbach eingeleitet werden soll. Hierzu soll das Plangebiet eventuell an die auf dem Gelände der Graf-Recke-Stiftung im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäude bereits vorhandene öffentliche Niederschlagswasserbehandlungs- und -rückhalteanlage „Lindenhof“ mit Einleitung in den Schwarzbach angeschlossen werden. Diese Anlage besitzt eine ausreichende Dimensionierung für die im Plangebiet vorgesehenen Erweiterungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen. Die Beckenanlage wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ob die Einleitung aus den verschiedenen Teilgebieten über die vorhandene öffentliche Niederschlagswasserbehandlungs- und rückhalteanlage „Lindenhof“ und / oder über eine neue Direkteinleitung erfolgt, ist im Rahmen der abwassertechnischen Erschließungsplanung zu klären.

4.5 Grünflächen

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine große Anzahl bestehender alter Bäume auf großen zusammenhängenden Grünflächen aus, die es soweit wie möglich zu erhalten gilt. Aus diesem Grund werden insgesamt zwei private Grünflächen festgesetzt. Die kleinere der beiden Flächen befindet sich unmittelbar angrenzend an das denkmalgeschützte „Dreiflügelhaus“ an der Einbrunger Straße. Der dichte, parkartige Bestand an großen Bäumen prägt den Charakter des alten Gebäudes, weshalb diese Bäume unbedingt zu erhalten sind.

Die zweite private Grünfläche befindet sich weiter nördlich und erhält die Zweckbestimmung „Parkanlage, Friedhof“. Damit werden die in diesem Bereich bereits bestehenden Nutzungen planungsrechtlich festgeschrieben und der alte, erhaltenswerte Baumbestand gesichert.

Im Norden des Plangebietes im Sondergebiet „Graf-Recke-Stiftung“ (Sportanlagen) befindet sich ein bestehender Sportplatz. Dieser soll auch zukünftig erhalten bleiben.

4.6 Flächen für Hochwasserschutz

Südlich des Plangebietes befindet sich (außerhalb der Plangebietsgrenzen) der Schwarzbach. Die Überschwemmungsflächen dieses Gewässers ragen jedoch in das Plangebiet hinein. Für den Bereich der Überschwemmungsflächen ist ein unbebauter Grünstreifen vorgesehen. Dieser wird im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieses unbebauten Grünstreifens ist die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern unzulässig, wenn diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entgegen stehen.

4.7 Flächen für die Landwirtschaft

Im Norden des Plangebietes geht der bereits bestehende Siedlungsbereich in die offene Landschaft über, die hier durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist. Die existierende Siedlungskante und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sollen dauerhaft erhalten bleiben. Eine zukünftige Bebauung wird ausgeschlossen. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung der nördlichen Bereiche des Plangebietes gemäß heutiger Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ein schmaler Bereich entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schwarzbachaue“. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist der Erhalt der Biotopverbundfunktion des Gewässers und seiner Aue sowie die Wiederherstellung der Aue in gestörten Bereichen.

Außerdem soll der Bachlauf in seiner Funktion für das Landschaftsbild erhalten und gefördert werden. Deshalb ist die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dauerhaft von jeglicher Art von Bebauung freizuhalten.

Bestehende Zuwegungen können erhalten bleiben. Das Gleiche gilt für die bestehenden Grünlandflächen sowie bestehende Bäume und Gehölze.

Die Anpflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern ist nur dann zulässig, wenn dies mit den Zielen des Hochwasserschutzes vereinbar ist.

4.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Neben den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind kleinere, private Erschließungswege vorgesehen.

Um deren jeweilige Zugänglichkeit für die Allgemeinheit, die Anlieger und/oder die Leitungsträger, Notfall-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge zu regeln und um eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der angeschlossenen Baugrundstücke sicherzustellen, werden sie mit den jeweiligen Geh-, (Fahrrad-), Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Die als Fläche mit „GFL 1“ gekennzeichnete Wegeverbindung ist zwar privat, soll aber, wie schon im Bestand, der allgemeinen Erschließung dienen und bekommt deshalb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowohl für Anlieger und Leitungsträger als auch für die Allgemeinheit.

Die mit „GFL 2“ gekennzeichneten Privatwege sollen der Allgemeinheit nur als Fuß- und Radwege zur Verfügung stehen und ansonsten uneingeschränkt von Anliegern und Leitungsträgern sowie Rettungs-, Notfall- und Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden dürfen.

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Zu- und Abläufe des Niederschlagswasserbehandlungs- und -rückhaltebeckens des Stadtentwässerungsbetriebes erfolgt über die Kennzeichnung einer Fläche mit „GFL 3“, die dadurch den Leitungsträgern, aber zusätzlich auch Rettungs-, Notfall- und Entsorgungsfahrzeugen uneingeschränkt zur Verfügung steht.

Die vorhandene Fußwege-Verbindung (GFL 4) zwischen dem Plangebiet und dem benachbarten Baugebiet „Einbrungen“ wird durch ein Geh- und Fahrradfahrrecht für die Allgemeinheit auch zukünftig gesichert.

Außerdem wird die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger (sowie auch der Notfall-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge) belastet, damit die in diesem Bereich geplante Verlegung von Fernwärmeleitungen ermöglicht werden kann.

4.10 Ausschluss von Brennstoffen

Der Ausschluss der Verwendung von Kohle oder stückigem Holz zu Heizzwecken soll dazu beitragen, dass Feinstaubemissionen im Stadtgebiet reduziert werden, da sich die genannten Feuerungsstellen negativ bezogen auf die Feinstaubbelastung auswirken können. Die entsprechende Festsetzung wird aufgrund des existierenden gesamtstädtischen Luftreinhalteplans regelmäßig bei einer Ausweisung von Wohnnutzungen angewendet.

4.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen für Maßnahmen zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet.

Luftqualität

Im Bebauungsplan sind im WR 4 und im SO „Graf-Recke-Stiftung“ (Verwaltung) Tiefgaragen zulässig sowie im WR 2 bereits vorhanden.

Zur Aufrechterhaltung einer guten Luftqualität, insbesondere im bodennahen Bereich, wird festgesetzt, dass bei Tiefgaragen um Lüftungsschächte in Bodennähe herum ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 2 m Breite zu gewährleisten ist. Fenster von Aufenthaltsräumen müssen zudem einen Mindestabstand von 5 m zu Lüftungsschächten einhalten.

Verkehrslärm

Da das Plangebiet bereits jetzt zu einem großen Teil bebaut ist und es sich bei den Neuplanungen lediglich um maßvolle Nachverdichtungen handelt, werden sich durch die zusätzlichen Verkehre infolge der Entwicklung des Plangebietes keine relevanten Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen ergeben.

Grundlage für die Beurteilung der bestehenden Verkehrslärmsituation ist die städtische Straßenverkehrslärmkarte, die für die Bereiche unmittelbar angrenzend an die Einbrunger Straße eine Lärmbelastung von bis zu 66 dB (A) am Tag und bis zu 55 dB (A) in der Nacht aufweist.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in den an dieser Stelle im Bebauungsplan ausgewiesenen (teilweise schutzbedürftigen) Sondergebieten und im allgemeinen Wohngebiet überschritten. Die Belastung entspricht gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV. Die betroffenen Fassadenabschnitte werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Zu einem überwiegenden Teil ist der durch den Verkehrslärm beeinträchtigte Bereich bereits bebaut, und die Gebäude dienen dem gemäß Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszweck. Nachträgliche Lärmschutzmaßnahmen können für bestehende Gebäude nicht gefordert werden. Im Bebauungsplan wird jedoch festgesetzt, dass bei Neu-, Umbau- oder Anbaumaßnahmen ein passiver Schallschutz gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen in Form von ausreichender Fassadendämmung und entsprechender Lärmverglasung nachzuweisen ist. Die jeweiligen Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Außerdem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die ausschließlich zum Lärmpegelbereich IV orientierte Fenster besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate zu gewährleisten ist. Damit soll eine ausreichende Belüftung dieser Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden.

Bezogen auf die Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebiets sieht der Bebauungsplan zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen vor, dass die Tiefgaragenzufahrten jeweils so auszugestalten sind, dass eine möglichst minimierte Schallabstrahlung erfolgt.

Gewerbelärm

Der Parkplatz am bestehenden Verwaltungsgebäude der Graf-Recke-Stiftung an der Einbrunger Straße ist bereits heute vorhanden und soll auch zukünftig entsprechend genutzt werden. Unmittelbar angrenzend werden im Bebauungsplan reine Wohngebiete ausgewiesen. Aus diesem Grund musste gutachterlich geklärt werden, ob bezogen auf die neue WR-Nutzung für den Parkplatz zukünftig Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Das entsprechende Gutachten hat ergeben, dass an den Fassaden der Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden und zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Die im Nordosten des Plangebietes ausgewiesenen Sportanlagen (Sportplatz und Sporthalle) befinden sich im Eigentum der Graf-Recke-Stiftung. Die bestehende Sporthalle wird bereits jetzt durch einige externe Vereine genutzt und soll auch zukünftig vereinzelt externen Nutzern zur Verfügung stehen. Damit ergibt sich ein mögliches Störpotential gegenüber den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen „Seniorenwohnen“ und „betreutes Wohnen“ der Graf-Recke-Stiftung.

Da die Graf-Recke-Stiftung als Eigentümerin in eigener Zuständigkeit Nutzungsumfang und Nutzungszeiten der Sportanlagen regulieren und damit Nutzungskonflikte ausschließen kann, ist eine gutachterliche Untersuchung nicht erforderlich. Zudem wurde von der Graf-Recke-Stiftung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schriftlich bestätigt, dass bei der Nutzung der Sporthalle durch Externe die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten und die Bewohner der umliegenden Gebäude nicht gestört werden.

4.12 Flächen für Bepflanzung

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die grünordnerischen Belange darstellt und Vorschläge für die Gestaltung aufzeigt.

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die einerseits den Bestand und die Entwicklung vorhandener Bäume und Gehölzstrukturen sichern und andererseits durch Neupflanzungen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes minimieren sollen.

An den Plangebietsrändern sowie im Übergang zur freien Landschaft sollen die vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten bleiben und teilweise noch ergänzt werden. Dies wird durch die Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern erreicht.

Die Neubebauung im Plangebiet führt in einigen Teilbereichen dazu, dass bestehende Bäume nicht erhalten werden können. Um den Verlust an altem Baumbestand zu kompensieren, müssen die zu fallenden Bäume innerhalb des Plangebietes ersetzt und der Verlust durch Neuanpflanzungen ausgeglichen werden.

Einige der bestehenden Bäume werden im Bebauungsplan als besonders erhaltenswert eingestuft. Sie sind für das Plangebiet aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage besonders ortsbildprägend oder haben aufgrund ihrer Beschaffenheit (Höhlenbäume) eine faunistische Quartiersfunktion.

In Ergänzung zu diesen Festsetzungen werden Pflanzgebote auf privaten Grundstücken sowie auf Tiefgaragen, flachen oder flach geneigten Dächern und im Bereich von Stellplatzanlagen festgesetzt.

Diese Pflanzmaßnahmen haben sowohl ökologisch und stadtklimatisch als auch gestalterisch eine positive Wirkung für das gesamte Plangebiet.

4.13 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen der Ämter- / Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde angesichts des alten Baumbestandes innerhalb des Plangebietes eine artenschutzrechtliche Vorprüfung bezogen auf Fledermäuse und Vögel gefordert.

Diese artenschutzrechtliche Vorprüfung hat das Vorkommen von Fledermäusen und zweier planungsrelevanter Vogelarten (Mehlschwalbe und Turmfalke) bestätigt.

Da eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) prognostiziert wurde, war eine vertiefte Prüfung in Form eines Artenschutzfachbeitrages (Stufe II) mit Vorschlägen zu notwendigen Vermeidungsmaßnahmen und / oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die im Artenschutzfachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Grünordnungsplan genauer ausgeführt und wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Bezogen auf das mögliche Vorkommen von Fledermäusen ist darauf zu achten, dass vor Fällung von Einzelbäumen oder dem Abriss von Gebäuden eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen ist.

Für Mehlschwalben und Turmfalken werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, beispielsweise die Errichtung von Schwalbenhäusern und die Installation von Nistkästen. Auf diese Weise können für die beiden Vogelarten verlorengehende Brutplätze ersetzt und der Bestand der Tiere im Plangebiet gesichert werden.

4.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen

Die zum öffentlichen Raum hin orientierten Einfriedungen der künftigen Baugrundstücke WR 6 bis WR 8 werden so gestaltet (als Hecke oder Hecke mit integriertem Zaun), dass insgesamt ein homogenes und grünes Erscheinungsbild erreicht wird. Es werden ausschließlich niedrige Einfriedungen (maximal 1m Höhe) zugelassen, um den öffentlichen Straßenraum nicht optisch einzuengen.

Die zur privaten Grünfläche orientierten Einfriedungen im WR 4 dürfen ebenfalls nur als Hecke oder Hecke mit integriertem Zaun ausgestaltet werden, um einen möglichst fließenden Übergang zwischen Grünfläche und Baugrundstück zu erreichen.

Abgrabungen

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung von Untergeschossen werden generell ausgeschlossen. So wird gewährleistet, dass die natürliche Beschaffenheit des Geländes erhalten bleibt und der Charakter der bisherigen Freiflächen nicht durch künstlich geschaffene „Gräben“ mit Barrierewirkung verändert wird.

Außerdem wird durch eine solche Festsetzung auch verhindert, dass eine größere Anzahl an Wohneinheiten entsteht als eigentlich für die jeweiligen Baugebiete vorgesehen und als verträglich eingestuft wurde.

5. Soziale Maßnahmen § 180 BauGB

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Da mit dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte zu erwarten sind, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Sofern Änderungen der Grundstückszuschnitte vorgenommen werden, erfolgt dies auf privatrechtlicher Basis.

7. Kosten für die Gemeinde

Der Landeshauptstadt Düsseldorf entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Kosten.

Die zukünftige Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt.

Teil B - Umweltbericht

gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 05/001 - Graf-Recke-Stiftung -

Darstellung der Umweltauswirkungen der o.g. Planung unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger der Umweltbelange (TUB) und der neuen BauGB Klimanovelle

1. Zusammenfassung

Das Plangebiet im Südosten des Stadtteils Wittlaer liegt am Siedlungsrand im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich sowie zur Schwarzbachau. Das Freirauminformations-System Düsseldorf (FIS) ordnet dem Plangebiet in Teilbereichen mehrere Vorbehaltsfunktionen und Vorrangfunktionen für die Freiraumfunktionen Arten- und Biotopschutz, Erholung, Klima sowie Wasser zu.

Das Plangebiet ist bereits heute zu einem großen Teil bebaut. Darüber hinaus sind weitere Bautätigkeiten vorgesehen. Die Ausweisung von Wohngebieten führt insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte Verdichtung nördlich des denkmalgeschützten „Dreiflügelhauses“ und im südöstlichen Plangebiet zum Verlust von Freifläche und ökologisch relevanten Strukturen wie z. B. Baumbestand. Für die von der Planung unmittelbar betroffenen Bäume wird Wertersatz entsprechend der Baumschutzsatzung geleistet.

Durch die heranrückende Bebauung wird das naturnahe Landschaftsschutzgebiet „Schwarzbachau“ visuell und ökologisch beeinträchtigt, indem der Übergangsbereich, der heute durch einen Baumbestand geprägt ist, räumlich eingeschränkt wird. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie geschützte Biotope betroffen.

Bezüglich der im Plangebiet auftretenden Fledermausarten wird eine Erfüllung von allen Verbotstatbeständen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe und des Turmfalken werden Maßnahmen zum Erhalt der Lebensstätten im Plangebiet durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaaanalyse der Stadt Düsseldorf im nördlichen regional bedeutsamen Ausgleichsraum. Um die Funktion des Ausgleichsraumes zukünftig weitgehend zu erhalten, sind zur Minimierung der geplanten Eingriffe insbesondere Maßnahmen zur Begrünung von Dach- und Freiflächen berücksichtigt worden.

Das Areal wird hauptsächlich an den zur Einbrunger Straße gelegenen Plangebietsrändern durch Straßenverkehrslärm belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) für tags / nachts werden fast im gesamten Plangebiet eingehalten.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet im Süd-Osten des Stadtteils Wittlaer liegt am Siedlungsrand im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich sowie zur Schwarzbachau und ist naturräumlich der Düsseldorf-Duisburger Rheinebene zuzuordnen. Das Areal ist bereits zu überwiegenden Teilen bebaut. Auf dem Gelände befinden sich neben einer Vielzahl von Gebäuden der Graf-Recke-Stiftung, die durch unterschiedliche Nutzungen geprägt sind, diverse private Wohngebäude. Die Schwerpunkte liegen zwischen Einbrunger Straße und Schwarzbachau, im Übergangsbereich zur Neubausiedlung „Einbrungen“ sowie im Bereich des denkmalgeschützten „Dreiflügelhauses“.

Die zusammenhängende Freifläche stellt sich einerseits als Brachfläche und andererseits als gestaltete Grünfläche dar. Sie umfasst den historischen Friedhof, einen von einer doppelten Baumreihe gesäumten Sportplatz sowie einen großzügigen Spielplatz. Im Umfeld und auf dem Gelände der Graf-Recke-Stiftung wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Neubauwohnvorhaben genehmigt. Im Sinne der Gesamtkonzeption der Stiftung soll das Gelände langfristig neu geordnet werden, ohne eine übermäßige bauliche Verdichtung zu erzielen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher die derzeitige Entwicklung strukturiert, planungsrechtlich gesichert und eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht.

3. Ziele von Umweltfachplanungen im Gebiet

Fachlich relevante Planungen gibt es auf den Gebieten Freiraum, Grünordnung, Luftreinhaltung und Stadtklima.

Die Einstufungen im FIS sind im Abschnitt „FIS“, die grünplanerischen Empfehlungen des „Grünordnungsplans für den Stadtbezirk 05“ im Abschnitt „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ und die Aussagen der „Klimaanalyse Düsseldorf“ sind im Abschnitt „Klima“ wieder gegeben.

Der Luftreinhalteplan Düsseldorf umfasst das gesamte Stadtgebiet. In ihm sind zahlreiche Maßnahmen beschrieben, die geeignet sind, die Luftqualität insbesondere im hochverdichteten Innenbereich der Stadt zu verbessern. Die Maßnahmen betreffen überwiegend nicht die Bauleitplanung.

4. Schutzgutbetrachtung

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben und werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

a) Lärm

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird hauptsächlich durch den Straßenverkehrslärm von der Einbrunger Straße belastet. Dort liegen die Beurteilungspegel straßennah bei bis zu 66 dB(A) am Tag und bei bis zu 55 dB(A) in der Nacht. Diese Belastung erfordert Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109.

Das übrige Plangebiet wird nur sehr untergeordnet von Verkehrslärm beaufschlagt. Die Beurteilungspegel entlang des Bergesweges liegen bei bis zu 55 dB(A) am Tag und bei bis zu 48 dB(A) nachts. Die Werte im übrigen Plangebiet liegen darunter. Als Mindestanforderung an die Fassaden sind Maßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 vorzusehen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für ein reines Wohngebiet von 50 / 40 dB(A) für tags / nachts werden damit entlang der Einbrunger Straße und des Bergesweges zum Teil erheblich überschritten, im restlichen Plangebiet jedoch eingehalten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) für tags / nachts werden ebenfalls an der Einbrunger Straße erheblich überschritten.

Für die Sondergebiete „Graf-Recke-Stiftung“ (Betreutes Wohnen und Seniorenwohnen) können ebenfalls die schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt werden.

Daher sind für die Fassaden der sich im Plangebiet befindlichen Gebäude entlang der Einbrunger Straße Lärmpegelbereiche IV entsprechend der DIN 4109 festgesetzt worden. Darüber hinaus gilt als Mindestanforderung an die übrigen Fassaden, dass Maßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 vorzusehen sind.

Ein schalltechnisches Gutachten nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) zur Beurteilung der neu geplanten Straßen ist nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass es durch die behutsame Nachverdichtung des Plangebietes nur zu einer geringfügigen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs kommen wird.

Gewerbelärm

Das Plangebiet schließt nördlich der Einbrunger Straße an das Neubaugebiet „Einbrungen“ an. Im Westen des Plangebietes sollen reine Wohngebiete (WR 1, WR 2, WR 3) sowie allgemeines Wohnen (WA) ausgewiesen werden. Diese Nutzung ist mit der benachbarten Nutzung außerhalb des Plangebietes verträglich.

Für das südliche und süd-westliche Plangebiet werden reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Diese Ausweisung ist mit den Nutzungen außerhalb des Plangebietes verträglich.

Der geplante Parkplatz am Verwaltungsgebäude Einbrunger Straße 82 (SO „Graf-Recke-Stiftung“ - Verwaltung) löst keine Konflikte zu den geplanten reinen Wohngebieten (WR 6 und WR 8) aus. Daher sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das Plangebiet grenzt im Osten und im Norden an landwirtschaftliche Flächen. Hier sind keine Konflikte mit der geplanten Nutzung absehbar. Der im Nordosten des Plangebietes ausgewiesene Sportplatz gehört zur Graf-Recke-Stiftung und ist der benachbarten Sporthalle und Schule angeschlossen.

Ein mögliches Störpotential besteht ausschließlich gegenüber der nordwestlich angrenzenden Wohnnutzung der Graf-Recke-Stiftung, die dieses in eigener Zuständigkeit regulieren kann. Ein weiterer Untersuchungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht daher nicht.

b) Elektromagnetische Felder (EMF)

Im Plangebiet ist eine oberirdische Trafostation als Quelle elektromagnetischer Strahlung vorhanden.

Der Einwirkungsbereich einer solchen Niederfrequenzanlage nach der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 26. BImSchV) beschreibt den Bereich, in dem die Anlage einen sich signifikant von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursacht. Gemäß den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) beträgt der Einwirkungsbereich in diesem Fall 5 m um die Anlage. Die nächstgelegenen Baufelder im Plangebiet liegen in einem Abstand von mindestens 10 m von dieser Anlage entfernt, so dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren befindet sich eine Trafostation innerhalb eines Bestandsgebäudes, auf die nicht verzichtet werden kann.

Falls weitere Trafostationen zur Nahversorgung notwendig werden, sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen, Schulen, Kindertagesstätten) angeordnet werden. Insbesondere ist auch eine Anordnung in Kellerräumen von Wohngebäuden zu vermeiden. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz), des Abstandserlasses NRW von 2007 sowie den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.11.2004) beim Neubau als auch beim Heranrücken schützenswerter Nutzungen an bestehende Anlagen sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen. Eine über diese Vorgaben hinausgehende Minimierung von Strahlenbelastungen ist aus gesundheitlicher Sicht jedoch empfehlenswert.

c) Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Alle bekannten, weit außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche sind für die Planung nicht relevant, da die von den Anlagen jeweils hervorgerufenen Achtungsabstände, mindestens aber die „angemessenen Abstände“ eingehalten werden.

d) Kinderfreundlichkeit

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Anteil begrünter öffentlicher und halböffentlicher Flächen aus, die sowohl von den Kindern aus dem Plangebiet selbst, als auch von den Kindern aus den angrenzenden Wohngebieten (z.B. Wohngebiet Einbrungen) genutzt werden können. Auf der zentral gelegenen, zusammenhängenden Grünfläche befinden sich ein Kinderspielplatz und eine Freifläche. Zudem befinden sich Sportflächen auf dem Stiftungsgelände, die teilweise öffentlich zugänglich sind. Darüber hinaus wird durch die großzügige Anlage der Graf-Recke-Stiftung eine gefahrenfreie Durchwegung auch abseits der Erschließungsstraßen ermöglicht. Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum mit seiner wichtigen Funktion als Spiel- und Rückzugsraum für Kinder wird zudem erlebbar und ermöglicht informelles Spielen. Durch die Graf-Recke-Stiftung besteht darüber hinaus ein Angebot für die Betreuung von Kindern.

e) Städtebauliche Kriminalprävention

Seitens der Projektgruppe „Städtebauliche Kriminalprävention“ gab es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Anordnung der Baufelder und der öffentlichen Räume im vorliegenden Bebauungsplan.

Weitere Aspekte baulicher Kriminalprävention wie die Anzahl der Treppenhäuser, die Art der Bepflanzung und die Gestaltung der Tiefgaragen werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

4.2 Natur und Freiraum

a) Freirauminformations-System (FIS)

Das FIS ordnet dem Plangebiet in Teilbereichen mehrere Vorbehaltsfunktionen sowie Vorrangflächen zu.

Der Schwarzbach und dessen Uferbereiche stellen sehr wertvolle Biotope dar, sind Überschwemmungsgebiet und können bei Rheinhochwasser überflutet werden.

Diese Flächen sind daher für den Arten- und Biotopschutz und für das Schutzgut Wasser als „Vorrangflächen“ bezeichnet. Der nördlich des Schwarzbaches gelegene Geltungsbereich gilt aufgrund der Lage in der Wasserschutzzzone III für das Schutzgut Wasser als „Vorbehaltsfläche“. Für das Schutzgut Klima gilt diese Fläche als Siedlungsraum in einem klimatischen Ausgleichsraum ebenfalls als „Vorbehaltsfläche“. Die zentral im Plangebiet gelegene Grünfläche ist aufgrund der besonderen Erholungseignung eine „Vorrangfläche“ für die Erholung. Die beiden Sportflächen stellen nutzbare Freiflächen mit Siedlungsbezug dar und gelten daher als „Vorbehaltsflächen“.

Nach der Systematik des FIS können „Vorbehaltsflächen“ im Gegensatz zu sogenannten „Vorrangflächen“ grundsätzlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Hierbei sind jedoch bestimmte Auflagen und Bedingungen zu beachten, welche in den jeweiligen Fachabschnitten im Umweltbericht erläutert werden.

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Fachspezifische rechtliche Situation und vorhandene Gutachten

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Düsseldorf. Lediglich ein schmaler Streifen entlang der neuen Wohnbebauung südlich der Einbrunger Straße liegt im Geltungsbereich und gleichzeitig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schwarzbachau“. Schutzzweck ist der Erhalt der Biotopverbundfunktion des Gewässers und seiner Aue bzw. diese in gestörten Bereichen wiederherzustellen sowie den Bachlauf in seiner Funktion für das Landschaftsbild zu erhalten und zu fördern.

Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Geschützte Biotope gem. § 62 Landschaftsgesetz NW (LG NW) bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht vorhanden.

Der gesamtstädtische Grünordnungsplan (GOP I) stellt die Friedhofsfläche am Bergesweg dar. Im Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 5 (GOP II-05) sind darüber hinaus die Rasenfläche und die umgebende Baumreihe des Sportplatzes, die Hecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie die Bäume und eine Geh- und Radwegverbindung an der Einbrunger Straße als zu erhaltende Strukturen ausgewiesen.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist zu etwa 60 % überbaut, mit Schwerpunkt zwischen Einbrunger Straße und Schwarzbachau, im Übergangsbereich zur Neubausiedlung Einbrungen sowie im Bereich des „Dreiflügelhauses“. Nördlich schließt eine zusammenhängende Freifläche an, die auch Friedhof, Sportplatz und Spielflächen umfasst. Die Freifläche bildet gleichzeitig das Zentrum des ehemaligen Gesamtareals der Graf-Recke-Stiftung nördlich der Einbrunger Straße. Prägende Gehölzstrukturen finden sich schwerpunktmäßig im Bereich der gestalteten Grünflächen und im Übergangsbereich zur Brachfläche, im Bereich der Werkstattgebäude zwischen Schwarzbachau und Einbrunger Straße sowie entlang der Grenze zum Neubaugebiet Einbrungen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Während die Bebauung innerhalb des Plangebiets hier durch relativ großzügige, einheitliche Rasen-Abstandsflächen gegliedert ist, zeichnet sich die Neubebauung südlich der Einbrunger Straße sowie westlich des „Dreiflügelhauses“ durch kleinteilige private Grünflächen aus.

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt sind. Für die von der Planung unmittelbar betroffenen Bäume wird Wertersatz entsprechend der Baumschutzsatzung geleistet.

Der Wertersatz kann zum Teil innerhalb des Plangebiets durch die Anpflanzung von Bäumen auf privaten Flächen nachgewiesen werden. Für nicht nachgewiesene Ersatzpflanzungen sind nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung zweckgebundene Ausgleichszahlungen an die Stadt Düsseldorf zu leisten. Dies wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt. Mit den Ausgleichszahlungen werden Pflanzmaßnahmen von Laubbäumen in öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen finanziert.

Schutzgut Tiere

Mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Oktober 2013) des Büros Froelich & Sporbeck wird den Anforderungen aus den artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entsprochen.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf dem Gelände der Graf-Recke-Stiftung abzureißenden und neu zu errichtenden Gebäude untersucht und beurteilt.

Bezüglich der im Untersuchungsraum auftretenden Fledermausarten (Braunes Langohr und Zwergfledermaus) ist eine Erfüllung von allen Verbotstatbeständen auszuschließen. Vorsorglich sind vor der Fällung von Höhlenbäumen Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen vorgesehen. Abzureißende Gebäude werden kurzfristig vor ihrem Abriss auf aktuellen Fledermausbesatz kontrolliert. Sollten Tiere nachgewiesen werden, so ist so lange mit dem Abriss zu warten, bis diese sich von selbst entfernt haben. Generell werden Abrissarbeiten auf eine Zeit außerhalb der Wochenstubenzeit (außerhalb von Mai – August) beschränkt.

Baubedingte Störungen sind aufgrund des temporären Charakters nicht als erheblich zu bewerten.

Durch den sukzessiven Abriss von Gebäuden, bereits nach der Errichtung neuer, kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu einer Quartierverknappung Gebäude besiedelnder Fledermausarten kommt, die zur Schädigung einer lokalen Population führen könnte, da nutzbare Strukturen bereits vor dem Abriss neu errichtet werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten, der Verbotstatbestand der Zerstörung von Lebensstätten ist somit nicht erfüllt.

Planungsrelevante Amphibien-, Reptilien- und Insektenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen, so dass artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Vorhabens auf diese Artengruppen nicht zu erwarten sind.

Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste wird die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der im Gebiet ansässigen europäischen Vogelarten durchgeführt (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September). Erhebliche Störungen mit negativen Folgen für den Erhaltungszustand der Population lassen sich durch die Bauzeitbeschränkung ebenfalls ausschließen.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe wird eine Maßnahmenkombination durchgeführt: in räumlicher Nähe zur höchsten Konzentration von Brutplätzen der Art im Norden des Betrachtungsraumes werden zwei sogenannte Schwalbenhäuser errichtet, in der westlich des Bergesweges gelegenen Siedlung werden nach Absprache mit den Eigentümern unterhalb von bestehenden Dächern mit Mehlschwalbenbesatz auf einer Länge von mindestens 40 m sogenannte Schwalbenbretter installiert, die es verhindern, dass Kot Fassaden und Fenster beschmutzt, um so die Akzeptanz der Vögel bei den Hausbewohnern zu erhöhen.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten des Turmfalken werden insgesamt drei artspezifisch konstruierte Kästen möglichst hoch an Gebäuden in der näheren Umgebung angebracht:

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen bleibt die ökologische Funktion der Lebensstätten für Mehlschwalbe und Turmfalke im räumlichen Zusammenhang erhalten und der Verbotstatbestand der Zerstörung von Lebensstätten wird nicht erfüllt (vgl. Froelich & Sporbeck 2013; S. 43-44).

Orts- und Landschaftsbild

Die beabsichtigte Verdichtung nördlich des „Dreiflügelhauses“ und im südlichen Plangebiet führt zum Verlust von Freifläche und ökologisch relevanten Strukturen.

Durch die heranrückende Bebauung wird die naturnahe Schwarzbachau visuell und ökologisch beeinträchtigt, indem der heute durch Baumbestand geprägte Übergangsbereich eingeschränkt wird.

Erholungsraum

Die zentral gelegene zusammenhängende Freifläche stellt sich zur Hälfte als Brachfläche und zur Hälfte als gestaltete Grünfläche dar und umfasst den historischen Friedhof sowie einen Sportplatz und einen großzügigen Spielplatz. Im Nordosten des Plangebietes befinden sich weitere Sportflächen. Mit den Ausweisungen im Bebauungsplan werden diese Erholungsflächen weitgehend erhalten und planerisch gesichert. In der näheren Umgebung sind landschaftsgebundene Erholungsmöglichkeiten gegeben.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufgrund des bestehenden Baurechts innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Grünordnerische Maßnahmen

Im Ergebnis des Grünordnungsplans wurden die grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes konkretisiert und Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen, die mit der Planung verbunden sind, aufgezeigt:

- Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes,
- Begrünung und Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen,
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
- Dachbegrünungen,
- Tiefgaragenbegrünung,
- Erhalt von Pflanzbindungen für die privaten Grünflächen (vor dem Dreiflügelhaus und in der Parkanlage mit Sportplatz sowie dem Friedhof)
- Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt des Schwarzbaches und seiner Auenflächen,
- Maßnahmen zum Artenschutz für Turmfalke und Mehlschwalbe.

4.3 Boden

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan soll zukünftig eine Nachverdichtung in einigen Bereichen ermöglichen. Darüber hinaus wird aber auch eine großzügige private Grünfläche sowie eine Fläche für die Landwirtschaft gesichert, dadurch wird eine potentielle Nachverdichtungsmöglichkeit für Teile des Plangebietes ausgeschlossen. Um die Bodenfunktionen weiter zu sichern, ist die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die neu entstehenden Baugebiete stark eingeschränkt worden.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Dach- und (Tief-) Garagenbegrünung sowie zur Bepflanzung nicht überbauter Flächen getroffen worden, um die Versiegelung des Bodens im Plangebiet weiter einzuschränken und somit die Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich der als Altablagerung registrierte Lärmschutzwall mit der Kataster-Nr.: 212. Da es sich um eine unversiegelte, oberflächliche Anschüttung handelt, ist eine Beeinflussung des Plangebietes durch Gasmigration nicht zu besorgen.

b) Altablagerungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen.

c) Altstandorte im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Altstandorte.

4.4 Wasser

Grundwasserstand

Der Bereich ist maßgeblich durch die Grundwasserförderungen der beiden Wasserwerke beeinflusst, so dass kein unbeeinflusster Grundwasserstand angegeben werden kann. Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Plangebiet bei ca. 27,50 m ü. NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand). Die höchsten ermittelten Grundwasserstände liegen bei ca. 30,00 m ü. NN (HHGW 1926 - höchster der Stadt bekannte Grundwasserstand).

Eine systematische Auswertung der von 1945 bis 2007 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Plangebiet einen minimalen Grundwasserflurabstand von > 5 m.

Bei einer min. Geländehöhe von ca. 33,50 m ü. NN können die Grundwasserstände demnach ungünstigstenfalls Werte von ca. 28,50 m ü. NN erreichen. Diese Werte liegen etwas unterhalb des für 1926 ermittelten Wertes.

Grundwassertemperatur

Die mittlere Grundwassertemperatur liegt basierend auf Grundwasserprobenahmen bei 11,35°C und ermittelt aus Loggeraufzeichnungen bei 10,90 bis 11,20°C.

Grundwasserbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung. Nitrat ist im Mittel mit 14 mg/l nachweisbar, der maximale Messwert lag bei 45 mg/l. Nach den letzten Untersuchungen sind die Konzentrationen im Plangebiet rückläufig. Fast immer ist Bor nachweisbar, jedoch im Mittel in geringen Konzentrationen von 34 µg/l.

Die allgemeine Grundwassergüte zeigt im Bereich des Plangebietes jedoch diffuse, landwirtschaftlichbedingte Grundwasserverunreinigungen mit Dimethylsulfonamid (DMS) und Metaboliten (Stoffwechselprodukte) von Chloridazon (aktuell um 1 µg/l) aus der Pflanzenschädlingsbekämpfung.

Ansonsten ist die Grundwasserbeschaffenheit in diesem Bereich unauffällig.

a) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) keine Anwendung.

Die abwassertechnische Erschließung soll zukünftig über neue öffentliche Abwasserbeseitigungsanlagen erfolgen, die an das bereits vorhandene öffentliche Trennsystem angeschlossen werden.

Die öffentliche Niederschlagswasserbehandlungs- und Rückhalteanlage „Lindenhof“ auf dem Gelände der Graf-Recke-Stiftung mit Einleitung in den Schwarzbach ist in Betrieb. Für das anfallende Niederschlagswasser der Neubebauung müssen gegebenenfalls Regenrückhaltungen vorgesehen werden. Der gesetzlichen Intention der vorrangigen orts-nahen Niederschlagswasserbeseitigung wird somit Rechnung getragen.

Die konkrete abwassertechnische Erschließungsplanung wird zurzeit erarbeitet.

b) Oberflächengewässer

Der Schwarzbach verläuft südlich direkt an der Grenze des Plangebietes. Ein Teil hiervon liegt im per Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 18.07.2008 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachs.

Der Bebauungsplan sieht im südlichen Bereich, in dem er direkt an den Schwarzbach grenzt (WR 6 bis WR 8), eine lockere Einfamilienhausbebauung vor. Zum Schwarzbach hin ist zwischen der geplanten Einfamilienhausbebauung ein unbebauter Grünstreifen geplant. Das Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches liegt innerhalb dieses Grünstreifens.

Gemäß § 78 (1) Satz 1 Nummer 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen verboten. Gemäß § 78 (6) WHG gilt dies entsprechend auch für nach § 76 (3) WHG vorläufig gesicherte Gebiete, wie es bei dem hier betroffenen Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachs der Fall ist. Nur in Einzelfällen, unter Berücksichtigung eng begrenzter Ausnahmetatbestände, ist eine Ausnahme von diesem Verbot möglich.

Für die unbebauten Grünstreifen ist zu beachten, dass gemäß § 78 (1) Satz 1 Nummer 7 WHG in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen verboten ist, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß WHG entgegen stehen.

Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wird derzeit die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes vorbereitet, bei der u.a. die Ausdehnung der Überschwemmungsgebietsflächen aktualisiert wird.

Hierbei werden sich im Vergleich zu den bislang ermittelten Flächen möglicherweise andere Ausdehnungen ergeben, die dann, ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung, vorläufigen Sicherung oder Festsetzung als Grundlage für die wasserrechtliche Beurteilung herangezogen werden. Nach der Neufestsetzung sind allerdings wahrscheinlich keine im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen mehr betroffen.

c) Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone (WSZ) III A zwischen den Wasserwerken Bockum und Wittlaer, bzw. ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche in Zone WSZ II des Wasserwerkes Bockum. Insofern sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) zu berücksichtigen.

Zusätzliche relevante Flächenversiegelungen ergeben sich aufgrund der vorliegenden Planung nicht, so dass dazu keine Regelungen erforderlich sind. Weiterhin ist die Neuanlage und Erweiterung von Friedhöfen nach WSGVO verboten. Da der Friedhof bereits im Bestand vorhanden ist und keine relevante Erweiterung aus dem Bebauungsplan abzuleiten ist, entspricht dies den Vorgaben der WSGVO.

4.5 Luft

a) Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Randbereich des Stadtteils Wittlaer. Wittlaer selbst verfügt nicht über bedeutende gewerblich-industrielle Emittenten. Eine gewisse Belastung durch verkehrliche Emittenten ist den Bundesstraßen B8 und B8n zuzuschreiben. Insgesamt ist die lufthygienische Belastung im Plangebiet derzeit unwesentlich höher als die regionale Hintergrundbelastung. Dies gilt sowohl für den Luftschadstoff Feinstaub (PM_{10}) als auch Stickstoffdioxid (NO_2). Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) sind demzufolge im Plangebiet selbst als auch in seiner unmittelbaren Umgebung auszuschließen.

Mit Umsetzung der Planung ist eine geringfügige, verkehrliche Mehrbelastung nicht auszuschließen. Es ist jedoch nach wie vor davon auszugehen, dass das gegenwärtige Maß der lufthygienischen Belastung erhalten bleibt. Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV sind demzufolge auch weiterhin auszuschließen.

b) Umweltfreundliche Mobilität

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit einer verkehrenden Buslinie im 30-Minuten-Takt unterdurchschnittlich. Die nächste Stadtbahnhaltestelle liegt ca. 750 m westlich vom Plangebiet entfernt.

Die Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes ermöglichen ein problemloses durchqueren für Fußgänger und Radfahrer. Um die Nutzung des Fahrrades zu fördern, sollten auch Abstellmöglichkeiten in Form von überdachten, oberirdischen Fahrradständern Berücksichtigung finden.

c) Energie

Durch die geplante Verdichtung der Bebauung ist im Plangebiet zukünftig ein erhöhter Energiebedarf zu erwarten. Die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze sollten berücksichtigt werden, um den zukünftigen zusätzlichen Energiebedarf zu minimieren:

- Zukünftige Baukörper sollten möglichst kompakt ausgeführt werden, um Wärmeverluste gering zu halten.
- Eine Gebäudehauptseite sollte nach Süden ausgerichtet werden, um solare Energiegewinne zu maximieren. Zum Schutz vor Überhitzung im Sommer sollte gleichzeitig ein geeigneter Sonnenschutz an der Gebäudeaußenseite installiert werden.

Eine über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehende Wärmedämmung der Gebäudehülle ist aus energetischer Sicht empfehlenswert und im Sinne einer Gesamtkostenrechnung in der Regel auch wirtschaftlich.

Zur Erzeugung von Wärmeenergie sollten möglichst effiziente Technologien wie die Kraft-Wärme-(Kälte-) Kopplung eingesetzt werden, zum Beispiel durch Errichtung von dezentralen BHKW-Wärmenetzen. Gegebenenfalls können Teile des Plangebietes wirtschaftlich an das vorhandene Wärmenetz in Einbrungen angeschlossen werden.

Sollte die Nutzung von Kraft- Wärme- Kopplung nicht wirtschaftlich darstellbar sein, sollten alternativ regenerative Energieträger über die Mindestvorgaben des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, EEWärmeG) hinaus verwendet werden.

Das Plangebiet verfügt gemäß geothermischer Karte des geologischen Dienstes über ein gutes geothermisches Potential. Im Rahmen von erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren ist die Genehmigungsfähigkeit entsprechender Anlagen unter Berücksichtigung der Lage in Wasserschutzzone III A, in geringer Entfernung zur Wasserschutzzone II, und der aktuellen rechtlichen Entwicklung detailliert zu prüfen.

Flächen, für die eine Dachbegrünung festgesetzt wird, können gleichzeitig für die Erzeugung von Solarstrom genutzt werden.

4.6 Klima

a) Globalklima

Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossil erzeugter Energie bzw. der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Hierzu zählen u.a. Maßnahmen an Gebäuden und die Vermeidung von Kfz-Verkehr. Zahlreiche Möglichkeiten ergeben sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Wärmedämmung, sommerlicher Hitzeschutz) und durch die Regelungen der Bauordnung zu den Abstandsflächen (Belichtung und natürliche Belüftung).

Hinweise zum Einsatz effizienter Energieversorgungstechniken, der Nutzung passiver Solarenergie und dem Einsatz regenerativer Energien finden sich in Kapitel 5 c).

Zur Vermeidung von Autofahrten ist unter dem Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ der Erhalt von quartiersbezogenen Aufenthalts- und Erholungsräumen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Hinweise zur umweltfreundlichen Mobilität sind im Kapitel 5 b) erläutert.

b) Stadtklima

Das Plangebiet befindet sich laut Planungshinweiskarte auf Basis der Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf (2012) im regional bedeutsamen Ausgleichsraum im Düsseldorfer Norden. Seine Ausgleichsfunktion reicht aufgrund der nächtlichen Abkühlung und der geringen Rauigkeit bis in die nördliche Innenstadt, ihm kommt somit große Bedeutung als Frischlufteinzugsgebiet zu. Gemäß der Klimaanalyse ist dieser Ausgleichsraum großräumig zu erhalten und von weiterer Bebauung freizuhalten, der Versiegelungsgrad sollte nicht erhöht werden und es sollten keine zusätzlichen Emittenten zugelassen werden. Das Plangebiet zeichnet sich durch teilweise locker bebaute Randbereiche, mit einer großen Grünfläche aus, die über das Plangebiet und über den östlich angrenzenden besiedelten Bereich durch offene Grünstrukturen mit den begrünten Freiflächen des Außenbereichs vernetzt ist.

Die Planung entspricht im Wesentlichen der planungsrechtlichen Anpassung an den Bestand. Die Festsetzung der privaten Grünfläche und der Fläche für Landwirtschaft sichert den hier vorhandenen Grünflächenbestand.

Die Ausweisung der Wohngebiete im nördlichen Plangebiet ermöglicht zum Teil eine bauliche Verdichtung mit Erhöhung des Versiegelungsgrades, was den Empfehlungen der Planungshinweiskarte widerspricht. Insbesondere die Festsetzung der Wohngebiete WR 4 und WR 5 südlich der dargestellten Grünflächen greift in die Grünvernetzung über die Freifläche der Schule zum Außenbereich ein und beeinflusst so den Luftaustausch. Da es sich bei den Gebäuden im WR 5 jedoch um bereits bestehende oder genehmigte Gebäude handelt, ist eine Planänderung in diesem Bereich nicht möglich.

Im WR 4 sowie in allen anderen neuen Baugebieten wird zur Begrenzung des Versiegelungsgrades die maximale Grundflächenzahl so weit wie möglich beschränkt (vgl. Kapitel 4.3 a).

Da die überplanten Flächen teilweise bereits Siedlungsfunktionen zugeführt wurden, wird die maßvolle Arrondierung der bestehenden Bebauung im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung aus klimatischer Sicht grundsätzlich befürwortet. Zur Minimierung des Eingriffes sind bestehende Grünstrukturen weitgehend zu erhalten und durch folgende, auf der Klimaanalyse gründende Planungsempfehlungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB textlich festgesetzt worden:

- Flachdächer und flach geneigten Dächer bis maximal 15°Dachneigung sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die zusätzliche Anbringung und Nutzung von Solaranlagen auf diesen Dächern wird empfohlen.

Hinweis: Eine Kombination von Dachbegrünungen und Solaranlagen schließt sich nicht aus.

Insbesondere im Falle von Photovoltaikanlagen steigert eine Dachbegrünung durch die kühlende Wirkung der Vegetation die Leistungsfähigkeit der Photovoltaik-Module (Silizium-Zellen) und damit die Energieeffizienz der Anlage.

- Oberirdische Zufahrten und Stellplatzanlagen innerhalb der Wohngebiete sind mittels Rasengittersteinen, die über einen begrünbaren Anteil von mindestens 30 % verfügen, teilversiegelt zu gestalten, sofern es aufgrund der Nutzung nicht zu Konflikten mit dem Boden- und Grundwasserschutz kommen kann.
- Auf offenen Stellplätzen ist je sechs Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Sämtliche nicht überbaute Flächen (z.B. Abstandsflächen, Tiefgaragen) sind so weit wie möglich zu begrünen.

c) Klimaanpassung

Aufgrund der begonnenen Klimaveränderungen muss die Stadtplanung Möglichkeiten zur Anpassung an die geänderten Bedingungen, vor allem der zunehmenden Erwärmung sowie der vermehrten Niederschläge und Starkregenereignisse berücksichtigen.

- Maßnahmen zur Minimierung der Wärmeabstrahlung (Minimierung versiegelter Flächen, Dachbegrünung),
- Reduzierung der Abflusswirksamkeit der Flächen, Steigerung der Niederschlagswasserrückhaltung und Verdunstung, sowie Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses durch Minimierung versiegelter Flächen und Dachbegrünung.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich die Baudenkmäler Einbrunger Straße 62 (Stiftungskirche), Einbrunger Straße 63 (Dreiflügelhaus) und Einbrunger Straße 82 (Verwaltungsgebäude der Graf-Recke-Stiftung). Die Baudenkmäler Einbrunger Straße 82 a, b, c (Meisterhäuser der Graf-Recke-Stiftung) liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine Alternativplanungen erarbeitet und daher auch nicht geprüft, sodass eine vergleichende Wertung der Umweltauswirkungen nicht vorgenommen werden kann.

6. Nullvariante

Im Fall der Nullvariante wären auf Grundlage der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan und aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit der Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB) eine weitere und gegebenenfalls höhere bauliche Verdichtung und damit der Verlust von Freifläche und ökologischen Strukturen möglich. Belange des Hochwasserschutzes müssten jeweils neu in den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden, eine Gesamtbeurteilung unterbliebe.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Beobachtung der Luftschadstoffbelastung des Plangebietes mittels der stadtweiten kontinuierlichen Luftgüteüberwachung ausreichend ist.

Die Verkehrs-Lärmimmissionen sind anhand der regelmäßig aktualisierten Verkehrslärmkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf auf Abweichungen zu überprüfen.

Die Umsetzung der erforderlichen Baumersatzpflanzungen bzw. der nach der Baumschutzsatzung zweckgebundenen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Untere Landschaftsbehörde beobachtet werden.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4c Baugesetzbuch können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwassergüte- und Oberflächengewässerüberwachung erkannt werden. Nachteilige Veränderungen können beispielsweise durch defekte Kanäle oder den unsachgemäßen Umgang mit Chemikalien verursacht werden.

Sollten bei den Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, so kann der Umgang damit dann, falls erforderlich, über ein spezielles Monitoring (z.B. gutachterliche Begleitung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.

Auch Auswertungen der Beschwerdedatenbank des kommunalen Umweltamtes sind für das Monitoring heranzuziehen, um unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Das Monitoring beginnt fünf Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem Fünfjahresturnus regelmäßig durchzuführen. Fünf Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen.

8. Weitere Angaben

Die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der Schutzgutbezogenen Auswirkungen sind gegebenenfalls in den jeweiligen Fachkapiteln bzw. in den zugrundeliegenden Gutachten erläutert.

Auch Art und Umfang der erwarteten Emissionen können gegebenenfalls den jeweiligen Fachabschnitten des Umweltberichtes entnommen werden. Technische Lücken und fehlende Kenntnisse sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht bekannt.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 10.04.2014

01/12-2-05/001

Düsseldorf, 11.04.2014

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
im Auftrag



**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 05/001
- Graf-Recke-Stiftung -
(2 Blätter)**

Stadtbezirk 5 Stadtteil Wittlaer

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden von verschiedenen Bürgern Fragen und Anregungen zur Planung vorgebracht.

Diese betrafen in erster Linie die geplante Bebauung hinter dem sogenannten „Dreiflügelhaus“, die geplante Geschossigkeit der Gebäude westlich des Bergesweges sowie die zukünftige Bebauung südlich der Einbrunger Straße. Weitere Themen waren der projektierte Baubeginn für die neue Bebauung, die bestehende fußläufige Anbindung zwischen dem Neubaugebiet „Einbrungen“ und dem Plangebiet, der Erhalt vorhandener Bäume im Plangebiet sowie der Erhalt bestehender Parkplätze südlich der Einbrunger Straße.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die hier vorgebrachten Stellungnahmen betrafen vorrangig die technischen Aspekte der Abwasserbeseitigung aus dem Plangebiet, außerdem das Erfordernis von Wendeanlagen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung aus dem Plangebiet sowie den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geforderten Gutachten (z. B. Artenschutzgutachten und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) wurden erstellt. Auf der Basis dieser Fachbeiträge wurden weitreichende Artenschutzmaßnahmen sowie Pflanzfestsetzungen entwickelt.

Die Beteiligung und die Fachbeiträge führten jedoch zu keiner wesentlichen Überarbeitung der Planung.

Parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Stellung genommen haben Träger öffentlicher Belange sowie die Graf-Recke-Stiftung als Grundstückseigentümer und ein potenzieller Investor für einige Wohnbauflächen. Die Themenbereiche dieser Beteiligung deckten sich teilweise mit denen der frühzeitigen Beteiligungen, es wurden jedoch auch zusätzliche Anregungen gegeben.

Folgenden Stellungnahmen wurde, teilweise durch eine entsprechende rot markierte Planänderung, gefolgt:

- Um die Befahrbarkeit durch Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten und eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen zu ermöglichen, wurden in einigen Bereichen die Straßenbegrenzungslinien aufgeweitet.
- Durch Streichung von Garagen (Ga) in der Legende zum Bebauungsplan und aus den textlichen Festsetzungen konnte die Zulässigkeit von ober- und unterirdischen Stellplätzen klargestellt werden.
- Um der Graf-Recke-Stiftung mehr Flexibilität für die zukünftige Entwicklung zu gewähren, wurde ein Konferenz- und Tagungszentrum als zulässige Nutzung sowie Wohngebäude für Senioren als ausnahmsweise zulässige Nutzung in einem der Sondergebiete aufgenommen sowie in einem anderen Sondergebiet die Beschränkung von betreutem Wohnen auf ausschließlich Kinder und Jugendliche entfernt.
- Die Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden um Notfall-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ergänzt und in einem Fall um ein zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherstellung der zukünftigen Fernwärmeversorgung des Plangebietes ergänzt.

Allen anderen Stellungnahmen konnte nicht stattgegeben werden.

Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung) beschrieben und bewertet. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechtes ergab sich keine Verpflichtung zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Dennoch sollen bestehende Bäume so weit wie möglich erhalten und bei einem Wegfall innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehr auf der Einbrunger Straße wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind aufgrund des bestehenden Baurechts und der geplanten, maßvollen Verdichtung innerhalb des Plangebietes im Rahmen des Planungsverfahrens nicht in Betracht gekommen und wurden deshalb nicht geprüft.