

61/12-B- 5670/022

Stadtverwaltung Düsseldorf					Amt 61
0	1	2	3	4	
Eingang					28. MAI 2009
Federführung					61/ h
Bearbeitung					
Frau / Herr					Touling

Bebauungsplanverfahren Nr. 5670/22 – Am Scheitenwege Süd

hier: Ermittlung der planerischen Grundlagen
Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

c-Bz h illi

Kinderfreundlichkeit

Der Spielflächenbedarf wurde anhand der prognostizierten Einwohnerzahl bei den Untersuchungen zum Rahmenplan Himmelgeist-Itter und für das ursprünglich zusammenhängende Bebauungsplanverfahren Nr. 5670/19 im Jahre 2003 ermittelt. Obwohl zwischenzeitlich eine Trennung in zwei B-Plan-Gebiete erfolgte, sind die Bedarfsermittlung und die Ziele zur Ausstattung mit öffentlichen Kinderspielplätzen anzuhalten.

Für beide Wohngebiete wurde ein Spielflächenbedarf von 1.400 m² ermittelt. Im Bereich des B-Plan-Gebietes 5670/022 ist ein öffentlicher Kinderspielplatz mit Spielbereichen vom Typ B und C mit einer Nettospielfläche von 1.150 m² nachzuweisen, davon Spielangebote vom Typ B für schulpflichtige Kinder auf einer Fläche von netto ca. 900 m² und auf den Typ C für Kleinkinder entfällt ein Anteil von netto ca. 250 m². Der Standort des Spielplatzes wurde in der Grünachse mit der Fuß- und Radwegverbindung zwischen Itter und Himmelgeist mit Anschluss an das Schulgelände gewählt.

Die Auszüge und die Karte aus dem damaligen GOP (Stand 02/2003) sind z.K. beigelegt.

Tiere, Pflanzen Landschaft**Fachspezifische rechtliche Situation**

Das B-Plan-Gebiet gehört zum Bereich des Rahmensplanes Himmelgeist-Itter aus dem Jahr 2000 und ist nach den Bebauungsplänen Nr. 5770/018 „Am Broichgraben“, Nr. 5670/020 „Auf'm Wettsche“ und Nr. 5670/019 „Am Scheitenwege“ das vierte Teilgebiet, für das eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird.

Der Flächennutzungsplan stellt die von Ost nach West verlaufende Gehwegverbindung innerhalb einer Grünfläche dar und nördlich davon ein Spielplatzsymbol.

Für den größten Teil des B-Plan-Gebietes besteht kein Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes. Mit Ausnahme der rückwärtigen Baugrundstücke entlang der Ickerswarde Straße, Steinkaul und Am Steinebrück sind geplante Bauvorhaben derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Der rechtskräftige Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf trifft keine natur- oder landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen.

Baumschutzsatzung

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich nur in untergeordnetem Umfang nach der Düsseldorfer Baumschutzsatzung geschützte Bäume auf den tiefen Grundstücken Steinkaul und Am Steinebrück. Es handelt sich überwiegend um Nadelbäume und nur wenige Solitär-Laubbäume. Baumverluste durch spätere Bau- und Erschließungsmaßnahmen können innerhalb des B-Plan-Gebietes nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Neue Baumpflanzungen erfolgen im öffentlichen Straßenraum, auf den öffentlichen Grünflächen und in den Wohngebieten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei jeder Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet werden. Für die Definition des Eingriffs gilt § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW:

„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5670/022 führt zu Eingriffen im Sinne der Definition des § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW. Die erstmalige Festsetzung von Baugebieten und Verkehrsflächen auf bisher landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzten Grundflächen beeinträchtigen erheblich die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und verändern das Landschaftsbild. Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 1 a Abs. 3 und § 2 Abs. 3 u. 4 BauGB).

Bei den Eingriffen handelt es sich im Wesentlichen um die bau- und anlagebedingte Inanspruchnahme von ca. 3 ha landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzter Flächen sowie ca. 0,5 ha Ziergartenflächen. Ca. 60 % dieser 3,5 ha Eingriffsflächen werden dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung oder Teilversiegelung von Böden kommt es zum Verlust von bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen sowie zur Reduzierung versickerungswirksamer Flächen. Die landwirtschaftlichen Produktionsflächen gehen verloren, die den Charakter der Kulturlandschaft Himmelgeister Rheinbogen nachhaltig prägen. Im Vergleich zum nördlich angrenzenden B-Plan-Gebiet sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht so negativ, da Vorbelastungen durch die Glashäuser des Gartenbaubetriebes und die Straßenrandbebauung existieren.

Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet

Die Beschreibung und Bewertung der realen Biotop- und Nutzungsstrukturen erfolgt anhand der vom Land NRW empfohlenen „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“. Sie dient damit gleichzeitig als Grundlage für die Bestimmung des ökologischen Eingriffes sowie für die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen und –flächen. Die Flächen sind in der Karte „Kartierung der Biotoptypen“ dargestellt.

versiegelte Flächen oder teilversiegelte (Biotoptyp 1.1), Flächen Nr. 1, 8 und 9
Fast vollflächig versiegelt sind die Bereiche der Schule und die danebenliegende Betriebsfläche einer Spedition an der Ickerswarder Straße. Die Glas- und Gewächshäuser des Gartenbaubetriebes werden ebenfalls zu diesem Biotoptyp gezählt.
Die Flächen besitzen keinen Biotopwert (Grundwert = 0).

Acker, intensiv (Biotoptyp 3.1), Flächen Nr. 2 und 7

Der nördliche und südöstliche Teil des B-Plan-Gebietes gehört zu den offenen Feldfluren, die den Raum zwischen den Stadtteilen Himmelgeist und Itter zurzeit noch prägen. Es handelt sich um großflächige, strukturarme und intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Als häufigste Kulturarten werden Getreide, Mais und Rüben angebaut. Infolge der intensiven Bewirtschaftung sind die Bestände der Ackerwildkrautfluren nur fragmentarisch ausgebildet.

Die Flächen besitzen einen geringen Biotopwert (Grundwert = 2,0).

Erwerbsgartenbauflächen (Biotoptyp 3.10), Fläche Nr. 3

Westlich der Gewächshausflächen befinden sich offene, intensiv bearbeitete Gartenbauflächen ohne geschlossene Krautschicht. Da Teilflächen mit Folien oder Vlies abgedeckt werden, erfolgt eine Abwertung gegenüber den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

Die Flächen besitzen einen sehr geringen Biotopwert (Grundwert = 1,5).

Zier- und Nutzgärten (Biotoptypen 4.3 + 4.4), Flächen Nr. 4, 5 und 6

Die rückwärtigen Bereiche der Wohngrundstücke an den Straßen Steinkaul und Am Steinebrück liegen innerhalb des B-Plan-Gebietes. Es handelt sich um Zier- und Nutzgärten, die wegen des unterschiedlichen hohen Anteils an älterem Baumbestand verschiedenen ökologischen Wertstufen zugeordnet werden.

Die Flächen besitzen einen geringen Biotopwert (Grundwert = 2,0 + 3,0).

Bestimmung des ökologischen Eingriffswertes - Bestand

Die Bestimmung des ökologischen Eingriffswertes erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ der Landesregierung NRW (1996/2001) sowie der fortgeführten Fassung der LANUV anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Nov. 2006). Es sind nur Flächen mit relativ geringen Biotopwerten betroffen. In der Tabelle „Eingriffs- und Kompensationsbilanz“ – Ausgangszustand wird auf ca. 5 ha B-Plan-Gebiet ein Gesamtflächenwert von 74.565 Punkten ermittelt.

Für die Planung erfolgte noch keine Bilanzierung, da zunächst die Erarbeitung eines Vorentwurfes auf Basis der Varianten und der Stellungnahmen abgewartet werden sollte. Grob überschlagen wird bei einer Eingriffsfläche von ca. 3,5 ha und bei Ausweisung von Wohnbauflächen mit einem Versiegelungsanteil von 60 % ein Biotopwert von ca. 45.000 Punkten erreicht. Das Defizit von ca. 30.000 Punkten ist auf geeigneten Flächen außerhalb des B-Plan-Gebietes durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Als Bestandteil der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind Tiere und Pflanzen generell Gegenstand der Eingriffsprüfung. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Diese Arten werden „planungsrelevante Arten“ genannt. Ein externes Fachgutachten zur Kartierung von Fauna und Flora wurde im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht durchgeführt, da es sich bei dem Plangebiet um strukturlose Ackerflächen, einen Gartenbaubetrieb sowie Teile von Gärten und ein Schulgrundstück handelt. Das Potential an geeigneten Biotop- oder Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten ist sehr gering.

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde durch die Untere Landschaftsbehörde anhand einer Ortsbegehung und der im Messtischblatt Neuss nachgewiesenen

planungsrelevanten Arten, die potentiell auf der Fläche zusätzlich vorkommen könnten, durchgeführt.

Aufgrund der Ausstattung der Fläche können Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien und Libellen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist nicht mit Vorkommen von Reptilien und der überwiegenden Mehrzahl an Vogelarten zu rechnen. An den Gebäuden wurden keine Bruten von gebäudebewohnenden planungsrelevanten Arten festgestellt.

Von der Planung könnten die die Feldflur nutzenden Arten Kiebitz, Mäusebussard, Turmfalke, Wachtel und Wiesenschatstelze betroffen sein. Wachtel und Wiesenschatstelze sind in Düsseldorf extrem selten (Leisten 2002) und im Himmelgeister Rheinbogen nicht nachgewiesen.

Der Kiebitz kommt im Himmelgeister Rheinbogen vor, seine Brutplätze befinden sich jedoch weiter südlich auf tiefer liegenden, feuchteren Ackerstandorten. Die Ackerfläche des Plangebietes ist als Kiebitzlebensraum zu klein und zu strukturarm.

Mäusebussard und Turmfalke werden durch die Planung Jagdgebiete verlieren. Beide Arten kommen in Düsseldorf mit Ausnahme des Stadtzentrums annähernd flächendeckend vor und gelten als ungefährdet. Für beide Arten sind Jagdlebensräume in ausreichender Anzahl im Stadtgebiet vorhanden, es mangelt eher an geeigneten Brutplätzen. Daher wird sich die Planung nicht negativ auf die Populationen dieser Arten auswirken.

Das Gebiet ist aufgrund des großen Anteils an Ackerflächen und des Gartenbaubetriebes (Gewächshäuser) für Fledermäuse als Jagdhabitat eher ungeeignet. Im Gebiet wurden daher nur Einzelne jagende Zwergfledermäuse im Bereich des Schulgrundstückes nachgewiesen. Fledermausquartiere wurden nicht nachgewiesen. Durch die Planung gehen keine Lebensräume der Fledermäuse verloren, es ist eher mit einer Zunahme an Jagdlebensräumen (zukünftige Gärten) für die Zwergfledermaus zu rechnen.

Aufgrund der vorhandenen Daten über das vorkommende Artenspektrum und der aktuellen Habitatausstattung der B-Plan-Flächen, kann auf weitergehende gezielte Untersuchungen verzichtet werden.



Richarz

Anlagen:

- Vorschläge für zeichnerische und textliche Festsetzungen
- Auszug aus dem GOP zum B-Plan-Vorentwurf 5670/019 (Stand 2003)
- Karte „Kartierung der Biotoptypen“
- Tab. „Eingriffs- und Kompensationsbilanz“ – Ausgangszustand
- Alternativvorschlag zur Ausweisung der öffentlichen Grünflächen mit KSP

Bebauungsplanverfahren Nr. 5670/022 – Am Scheitenwege Süd

Ermittlung der planerischen Grundlagen / Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Vorschläge für zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Grünflächenausweisungen**1.1 öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz**

Im Abschnitt Kinderfreundlichkeit wurde bereits begründet, warum zur Spielplatzversorgung im B-Plan-Gebiet ein Kinderspielplatz Typ B und C nachzuweisen ist. Der Kinderspielplatz soll innerhalb der Grünverbindung von Itter nach Himmelgeist angeordnet werden. Die notwendige Fläche für den Ksp beträgt netto 1.150 m², brutto ca. 3.000 m².

In den B-Plan-Varianten A + B ist die Fläche für einen Ksp dargestellt, jedoch ist die zukünftige Topographie des Geländes zu beachten: Das B-Plan-Gebiet Am Scheitenwege (5670/019) wird am südlichen Rand gegenüber dem Ackerniveau ca. 2 m höher liegen. Die Gestaltung und Nutzbarkeit des geplanten Kinderspielplatzes wird durch die dreiseitige Geländeerhöhung vermutlich stark eingeschränkt. Die südliche Grenzgestaltung zum Gartenbaubetrieb und zur Wohnbebauung ist noch zu klären. Der Fuß- und Radweg muss mittels Rampe auf die Höhe der Planstraße geführt werden.

Aus den genannten Gründen ist eine größtmögliche Fläche für den im Grünzug integrierten Kinderspielplatz auszuweisen, damit die geforderten Netto-Spielflächen gestalterisch und funktional sinnvoll angelegt werden können.

1.2 öffentliche Grünfläche / Grünverbindung

In den Varianten A + B endet der Ost-West-Grünzug von Itter nach Himmelgeist in einem schmalen Fußweg, der zusätzlich noch als Erschließungsweg für Wohnhäuser befahren wird. Dies entspricht nicht dem ursprünglichen Konzept des Wettbewerbsergebnisses und dem Bebauungsplanvorentwurf aus 2003. Die damalige Planung sah einen ca. 35 m breiten Grünzug vor, der im Bereich einer öffentlichen Nutzung (hier Schule) seinen Endpunkt fand.

Wegen der Bedeutung des Grünzuges zur Verbindung der neuen Baugebiete in Itter und Himmelgeist, der Funktion als Schul- und Erholungsweg und aus grüngestalterischen Gründen ist die Lage der Grünverbindung zu prüfen. Auf der beigefügten Karte ist ein Alternativvorschlag skizziert, der in Anlehnung an das ursprüngliche B-Plan-Konzept eine durchgängig breitere Grünverbindung mit Anschluss an die Schule / JFE ermöglicht. Bauflächen werden dadurch kaum reduziert.

1.3 Grünflächen am östlichen Rand

In Variante B ist am östlichen Rand ein Abstandstreifen als öffentliche Grünfläche dargestellt. Dieser Grünstreifen hat keine Funktion als öffentlich nutzbare Fläche oder als Wegeverbindung. Sollte hier ein Abstandstreifen zum Gartenbaubetrieb angelegt werden, kann ein Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausgewiesen werden.

2. Schule / JFE / Gymnastikhalle

Die Anordnung der neuen Gebäude sollte Bezug nehmen auf die Grünverbindung von Itter nach Himmelgeist. Der Grünzug könnte in einer platzartig gestalteten Fläche enden oder in den Schulbereich übergehen. In der schulfreien Zeit sollte die Schulhoffläche für Aufenthalt / Spiel nutzbar sein.

3. Vorschläge für die Formulierung textlicher Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zur Begrünung sind grundsätzlich aus dem B-Plan-Gebiet Nr. 5670/019 Am Scheitenwege zu übernehmen, soweit vergleichbare Baugebiete ausgewiesen werden.

4.1.2. Grünflächen, Spiel- und Sportplätze

Die öffentlichen Grünflächen haben je nach ihrer Lage unterschiedliche Funktionen:

- Am Ortsrand sollen sie den bebauten Bereich von der freien Landschaft trennen und gleichzeitig für einen optisch geschlossenen Charakter sorgen.
- Innerhalb der Baugebiete übernehmen sie Aufenthalts- und Freiflächenfunktion und beinhalten die wohnungsnahen Spielplätze. Zudem stellen sie ein abseits der Straßen verfügbares Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung.
- Aus der Sicht der Autofahrer sollen sie eine deutlich wahrnehmbare Verengung des Straßenprofils bewirken, um die Fahrgeschwindigkeiten zu mindern und die Straße für alle Verkehrsteilnehmer verfügbar zu machen.
- Im gesamträumlichen Zusammenhang gesehen ermöglichen sie unterschiedlich lange und verschieden charakterisierte „Rundwege“ zur Naherholung, die aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht „überall“ stattfinden kann.

Die detaillierte Ausgestaltung der Grünflächen erfolgt im weiteren Planungsprozess.

Die Ermittlung des Bedarfs an Spielflächen basiert einerseits auf Grundlage der „Hinweise für die Planung von Spielflächen“ (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen 1978), andererseits auf den prognostizierten Einwohnerzahlen für die geplanten Wohngebiete von Himmelgeist und Itter (Landeshauptstadt Düsseldorf 2000a).

Die vorherberechnete Einwohnerzahl für alle geplanten Wohnbereiche geht von 2.699 neuen Einwohnern („EW“) aus. Bei einer Netto-Einwohnerdichte (EW/ha) von ≤ 160 EW/ha, wie sie im ländlich-dörflichen Raum von Himmelgeist und Itter gegeben ist, beträgt der Richtwert für den Spielflächenbedarf $2,4 \text{ m}^2$ Bruttofläche/EW. Der Richtwert kann bis zur Hälfte der notwendigen Fläche unterschritten werden, wenn anderweitig ausreichende Spielmöglichkeiten sichergestellt sind (z.B. Spielstraßen, Doppelnutzung geeigneter Flächen, Bereitstellung geeigneter privater Spielstätten für die Allgemeinheit). Da im ländlichen Raum sowie innerhalb der Wohnbereiche vielfältige anderweitige Spielmöglichkeiten bestehen, wurde der Spielflächenbedarf somit auf einen Wert von $2 \text{ m}^2/\text{EW}$ festgelegt. Insgesamt ist damit ein Spielflächenbedarf von 5.398 m^2 erforderlich.

Wohngebiet	Prognostizierte Einwohnerzahl	Spielflächenbedarf [m ²]
Künftige Wohngebiete im Norden	1.160	2.320
Am Scheitenwege	854	1.708
Auf'm Wetsche	685	1.370
SUMME	2.699	5.398

Es werden gemäß den unterschiedlichen Bedürfnissen der Altersgruppen drei Typen von Spielbereichen unterschieden (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen 1978), die wie folgt charakterisiert sind:

Spielbereich	Funktion	Altersstufe	Mindestgröße der Nettospielfläche	Maximale Entfernung zum zugeordneten Wohnbereich	Anteil an der Gesamtspielfläche des Gemeindegebietes
Spielbereich A	zentrale Versorgungsfunktion für einen Ortsteil	alle Altersstufen, auch Erwachsene	1.500 m ²	1.000 m	40 - 60%
Spielbereich B	Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich	vorzugsweise schulpflichtige Kinder	400 m ²	500 m	20 - 50%
Spielbereich C	Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe	Kleinkinder und jüngere Schulkinder	60 m ²	200 m	Etwa 20%

Anhand des ermittelten Spielflächenbedarfs und der Anforderungen an die Spielbereichskategorien ergibt sich ein Bedarf von 8 Spielflächen der Kategorien A-C, die sich funktional folgendermaßen auf die geplanten Wohngebiete verteilen:

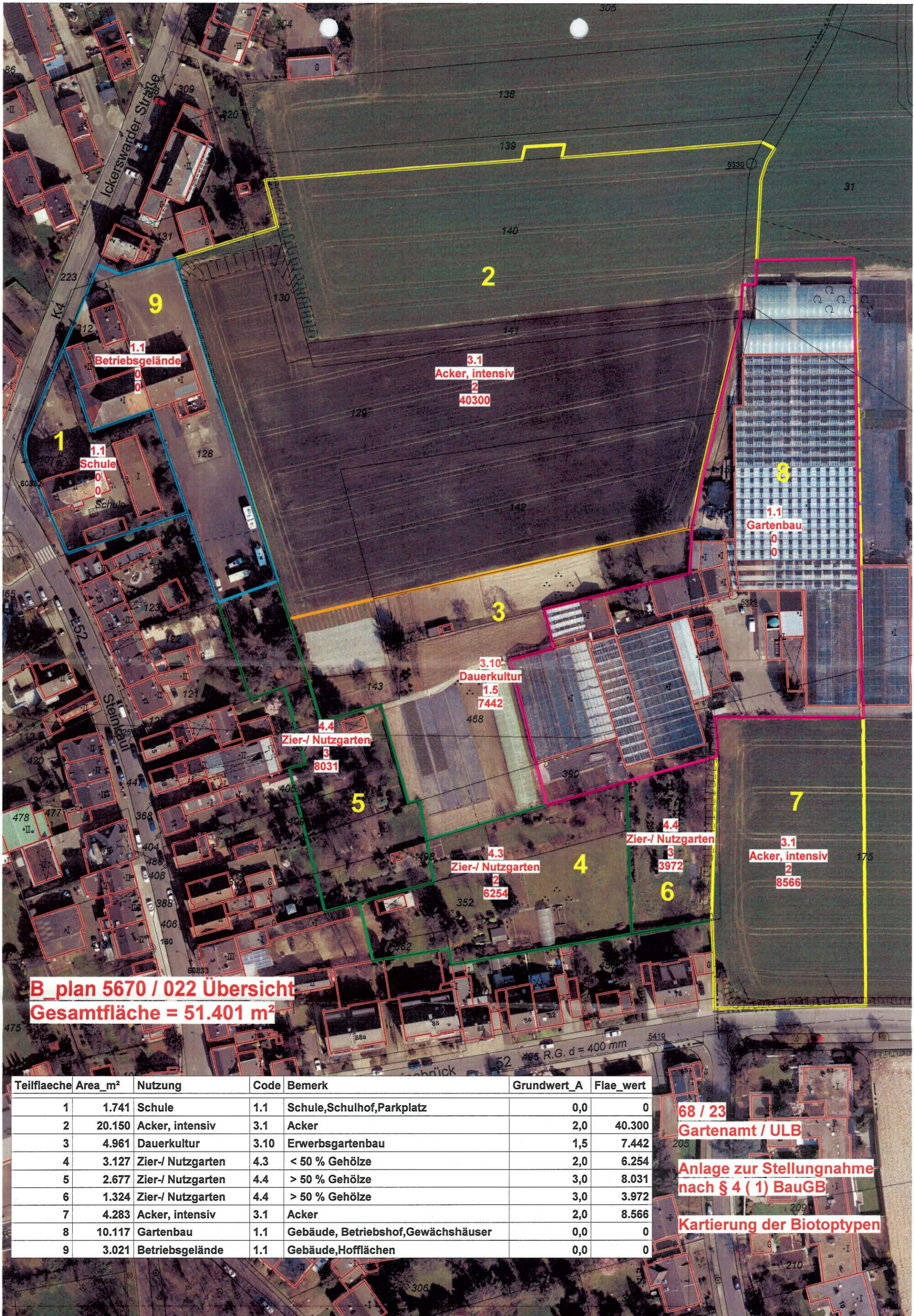
Spielbereich	Nettogröße [m ²]	Anzahl Spielbereiche / Wohngebiet			Gesamt- netto- größe [m ²]
		Künftige Wohngebiete im Norden	Am Scheitenwege	Auf'm Wettsche	
Spielbereich A	2.400		1		2.400
Spielbereich B	900	1	1	-	1.800
Spielbereich C	250	2	2	1	1.250
SUMME					5.450

Gegenstand des vorliegenden Grünordnungsplanes, der das Wohngebiet *Am Scheitenwege* umfasst, sind somit

- ein Spielbereich der Kategorie B
- zwei Spielbereiche der Kategorie C
- ein Spielbereich der Kategorie A, der jedoch den Gesamtbedarf aller neuen Wohngebiete abdeckt.

Es ist beabsichtigt, die städtischen Spielplätze im Hinblick auf Gestaltung und Ausstattung von den üblichen privaten „Standardspielplätzen“ (Schaukel, Sandkasten und Rutsche) abzuheben.

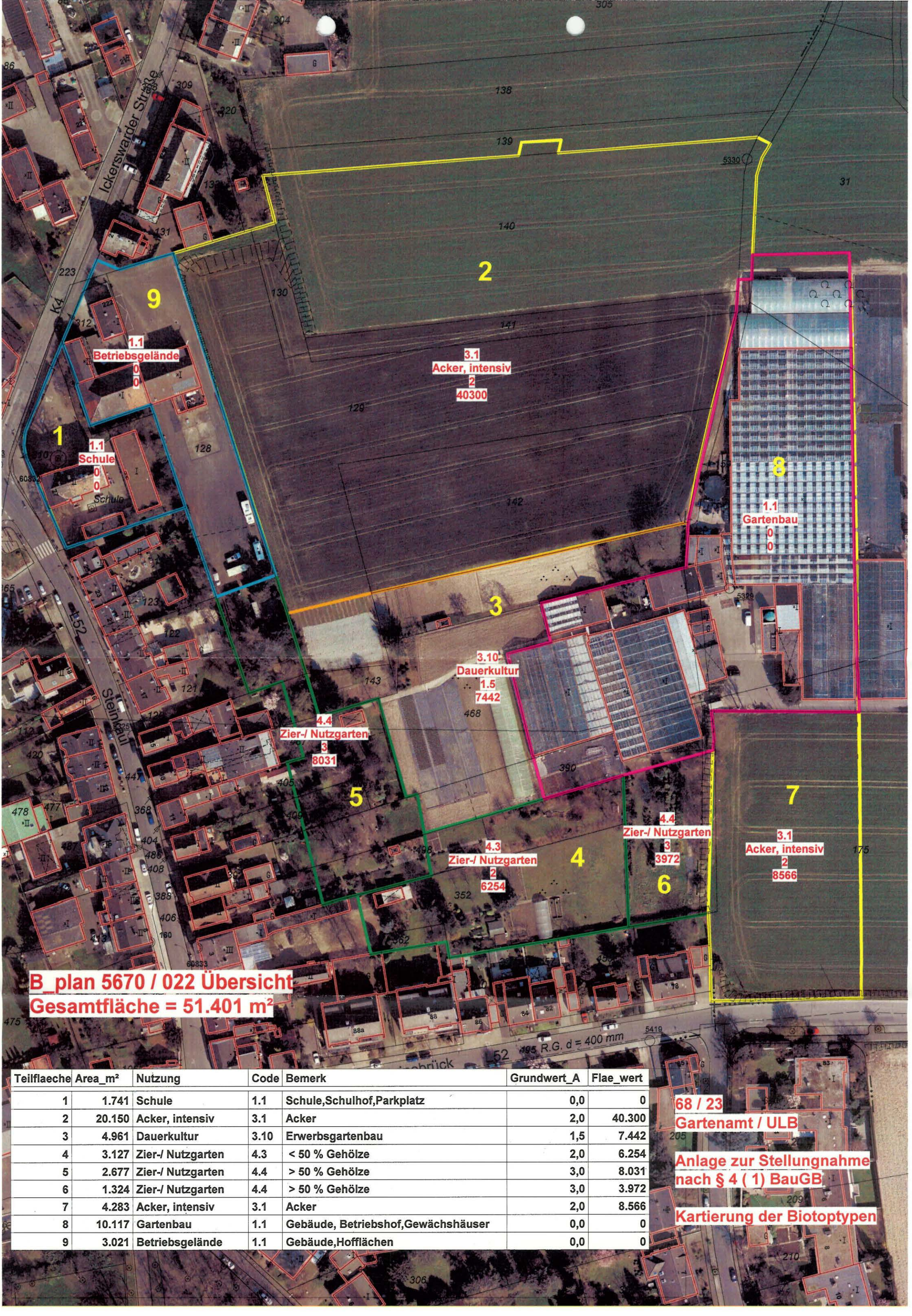
Die öffentlichen Spielplätze sind deshalb als Themenspielplätze – verschiedenartig in Motto und Ausstattung – geplant. Die Spielflächen werden in die linearen Grünanlagen der Wohngebiete integriert. Hieraus ergibt sich eine Abfolge der unterschiedlichen Spieleinrichtungen, die über diverse Fuß- und Radwege funktional miteinander vernetzt sind. Des weiteren kann die Wegeverbindung zwischen den Spielplätzen als Lehrpfad ausgebaut werden.



B_plan 5670 / 022 Übersicht
Gesamtfläche = 51.401 m²

Teilflaeche	Area_m²	Nutzung	Code	Bemerk	Grundwert_A	Flae_wert
1	1.741	Schule	1.1	Schule,Schulhof,Parkplatz	0,0	0
2	20.150	Acker, intensiv	3.1	Acker	2,0	40.300
3	4.961	Dauerkultur	3.10	Erwerbsgartenbau	1,5	7.442
4	3.127	Zier-/ Nutzgarten	4.3	< 50 % Gehölze	2,0	6.254
5	2.677	Zier-/ Nutzgarten	4.4	> 50 % Gehölze	3,0	8.031
6	1.324	Zier-/ Nutzgarten	4.4	> 50 % Gehölze	3,0	3.972
7	4.283	Acker, intensiv	3.1	Acker	2,0	8.566
8	10.117	Gartenbau	1.1	Gebäude, Betriebshof,Gewächshäuser	0,0	0
9	3.021	Betriebsgelände	1.1	Gebäude,Hofflächen	0,0	0

68 / 23
Gartenamt / ULB
Anlage zur Stellungnahme
nach § 4 (1) BauGB
Kartierung der Biotoptypen



B_plan 5670 / 022 Übersicht
Gesamtfläche = 51.401 m²

Teilflaeche	Area_m²	Nutzung	Code	Bemerk	Grundwert_A	Flae_wert
1	1.741	Schule	1.1	Schule,Schulhof,Parkplatz	0,0	0
2	20.150	Acker, intensiv	3.1	Acker	2,0	40.300
3	4.961	Dauerkultur	3.10	Erwerbsgartenbau	1,5	7.442
4	3.127	Zier-/ Nutzgarten	4.3	< 50 % Gehölze	2,0	6.254
5	2.677	Zier-/ Nutzgarten	4.4	> 50 % Gehölze	3,0	8.031
6	1.324	Zier-/ Nutzgarten	4.4	> 50 % Gehölze	3,0	3.972
7	4.283	Acker, intensiv	3.1	Acker	2,0	8.566
8	10.117	Gartenbau	1.1	Gebäude, Betriebshof,Gewächshäuser	0,0	0
9	3.021	Betriebsgelände	1.1	Gebäude,Hofflächen	0,0	0

68 / 23
Gartenamt / ULB
Anlage zur Stellungnahme
nach § 4 (1) BauGB
Kartierung der Biotoptypen

Amt 68/23 - ULB, Stand 05/2009

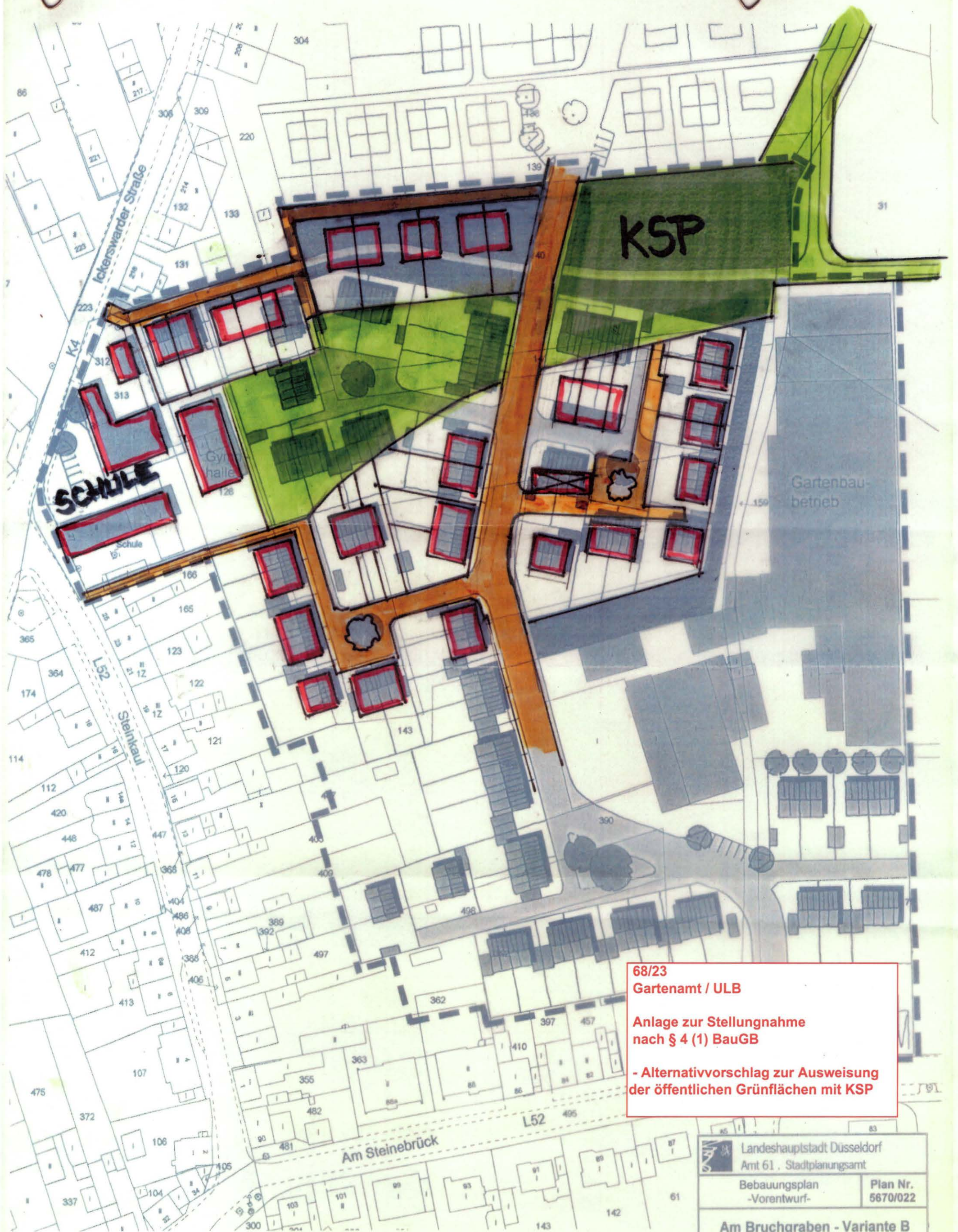
Am Scheiternwege Süd

[illegible]

Amt 68/23 - ULB, Stand 05/2009

Am Scheiternwege Süd

[illegible]



68/23
Gartenamt / ULB

Anlage zur Stellungnahme
nach § 4 (1) BauGB

- Alternativvorschlag zur Ausweisung
der öffentlichen Grünflächen mit KSP

Landeshauptstadt Düsseldorf Amt 61 - Stadtplanungsamt	
Bebauungsplan -Vorentwurf-	Plan Nr. 5670/022
Am Bruchgraben - Variante B	
Amtsleitung Düsseldorf, den 12.2.09	M 1:1.000



68/23
Gartenamt / ULB

Anlage zur Stellungnahme
nach § 4 (1) BauGB

- Alternativvorschlag zur Ausweisung
der öffentlichen Grünflächen mit KSP

Landeshauptstadt Düsseldorf Amt 61 - Stadtplanungsamt	
Bebauungsplan -Vorentwurf-	Plan Nr. 5670/022
Am Bruchgraben - Variante B	
Antsiedlung Düsseldorf, den 12.2.09	
M 1:1.000	