

68/22
Garten-, Friedhofs- und Forstamt / ULB

61/12-B-03/003

20.06.2016 -Vo- 94847

Stadtteil	1. Oberdorf Amt 61				
0	1	2	3	4	5
Eing. 27. JUNI 2016					
Federführung/ Bearbeitung				61/12	
Frau/Herr <i>Franken</i>					

Stüben

Bebauungsplanverfahren Nr. 03/003 – Südwestlich Witzelstraße

(Gebiet etwa zwischen der Witzelstraße, der Straße Auf'm Hennekamp, der Johannes-Weyer-Straße und der Varnhagenstraße)

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 21.03.2016

Vorbemerkung:

Der Grünordnungsplan (Büro Normann, Lesefassung, Stand 02/16) und die artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Normann, Stand 12/2014) sind mit Amt 68 / ULB fachlich abgestimmt worden, aber noch redaktionell zu ergänzen bzw. zu überarbeiten. Eine abschließende Freigabe der beiden Gutachten ist bis zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme noch nicht erfolgt.

1. Anregungen zur Städtebaulichen Begründung, Teil A (Stand 21.03.2016)

Zur Vereinfachung sind in Anlage 1 die Textabschnitte aus der Begründung mit Anregungen und Änderungsvorschlägen farblich gekennzeichnet.

2. Städtebauliche Begründung, Teil B - Umweltbericht

zu 1. Auswirkungen auf den Menschen - Kinderfreundlichkeit

Im Bebauungsplangebiet besteht keine Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen. Dies liegt natürlich an der bisher ausschließlich gewerblichen oder industriellen Nutzung. Die Umgebung ist durch die stark befahrenen Verkehrsflächen Auf'm Hennekamp und Witzelstraße sowie Blockrandbebauung geprägt. Die nächstgelegenen Kinderspielplätze befinden sich nördlich in über 400 m Luftlinie Entfernung (Spieloase Brunnenstraße und Kinderspielplatz Dagobertstraße). Südöstlich liegt die Grünfläche „Moorenplatz“ mit kleinem Spielangebot. Diese Kinderspielplätze können für die Versorgung des Bebauungsplangebietes nicht herangezogen werden. Die Witzelstraße und Auf'm Hennekamp stellen Barrieren dar, die für Kinder aus dem zukünftigen Wohngebiet nicht gefahrlos zu queren sind. Außerdem sind die Fußwegentfernungen zu den Plätzen zu groß.

Im Bebauungsplangebiet wurden zur Versorgung mit öffentlichen Kinderspielplätzen zwei öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtfläche von 3.178 m² ausgewiesen. Der mittige Quartiersplatz mit 940 m² Fläche besitzt Spielangebote für kleinere Kinder ab 3 Jahren und bietet zusätzlich Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Am südlichen Rand liegt eine zweigeteilte Spielfläche zur Deckung des Bedarfs für jüngere Schulkinder bis 12 Jahren. Der Ausbau ist in zwei Bauabschnitten geplant: Die 1.169 m² große Teilfläche südlich des WA 3 / 4 wird parallel zur Realisierung der Wohngebiete hergestellt. Bei der 2. Teilfläche mit 1.069 m² fehlt bedingt durch die angrenzende gewerbliche Nutzung und die räumliche Enge die soziale Kontrolle. Der Ausbau und eine öffentliche Nutzung erfolgen aus kriminalpräventiven Gründen deshalb erst dann, wenn die Ränder durch eine städtebauliche Entwicklung geöffnet werden, z.B. nach einer Nutzungsänderung in Wohnbebauung.

Gemäß § 6 Bauordnung NRW und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf sind private Kinderspielflächen für Kleinkinder für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten nachzuweisen. Der Bedarf beträgt 5 m² je Wohneinheit. Möglich ist dies z.B. auf den Gemeinschaftsflächen im Blockinnenhof des WA 7. Wegen der unmittelbaren Nähe zu den öffentlichen Kinderspielflächen sind auch Ausnahmen von diesem Nachweis möglich. Näheres erläutert der Grünordnungsplan.

2. Natur und Freiraum

b) Tiere, Pflanzen und Landschaft

Zur Aufstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurden zur Beurteilung der umweltrelevanten Belange Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutzsatzung und Artenschutz folgende Fachgutachten erstellt:

- Grünordnungsplan (GOP III)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1), erweitert um eine faunistische Kartierung ausgewählter Tiergruppen (ASP Stufe 2)

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden nachfolgend die Ergebnisse der Gutachten und die Maßnahmen zusammenfassend beschrieben:

Bestandsbeschreibung / Biotoptypen

Im Bebauungsplangebiet existiert nur ein geringer Anteil an ökologisch wertvollen Biotoptypen. Es handelt sich um Baumgruppen, Einzelbäume, Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen und Brachflächen mit beginnender Sukzession. Im nördlichen Teilgebiet steht eine Baumgruppe aus älteren Birken, Ahorn und Kastanien. An der Witzelstraße im Bereich der ehemaligen Werkszufahrt stehen 4 Linden und die großkronige Platane als Solitärbaum. Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes im Eckbereich an der Varnhagenstraße stehen ältere Kastanien sowie ein nicht mehr erhaltenswerter Bergahorn. Der einzige flächige Gehölzbestand befindet sich in einer durch eine Toranlage vom übrigen Gelände abgegrenzten Dreiecksfläche. Es handelt sich um jüngeren Bestand aus Hainbuche, Ahorn, Vogelkirsche, Pappel, Blutbuche, Eiche, Walnuss und Kastanie.

Ansonsten dominiert der Anteil an versiegelten Flächen mit Gebäuden, Industriehallen und Verkehrsflächen sowie teilversiegelte Lagerflächen ohne oder mit nur geringer ökologischer Wertigkeit.

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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/003 führt bei der späteren Umsetzung von Vorhaben nicht zu erheblichen Eingriffen im Sinne der Definition des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Bebauungsplangebiet ist durch Gebäude und Fahr- und Lagerflächen zu ca. 80 % (teil-) versiegelt. Grünflächen mit Gehölz- und Baumbeständen befinden sich nur in Randlagen auf ca. 5 % des Plangebietes, und ca. 9 % entfallen auf den Biotoptyp „Extensivrasen / Industriebrache mit Vegetation“. Die ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz kommt zu einem mehr als ausgeglichenen Ergebnis. Die Vegetationsverluste können durch Neupflanzungen in den zukünftigen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, den Grünflächen in den Baugebieten sowie die Begrünung der baulichen Anlagen (extensive Dachbegrünung) ausgeglichen werden. Die Versiegelungsbilanz stellt sich positiv dar: Ca. 80 % sind im Bestand versiegelt oder teilversiegelt, bei der Planung (ohne Berücksichtigung von Tiefgaragen) sind es ca. 60 %.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im Bebauungsplangebiet besteht Baurecht nach Bebauungsplan Nr. 5474/036 und nach § 34 BauGB (siehe Teil A, Punkt 2.3 der städtebaulichen Begründung). Auch rechtlich besteht keine Ausgleichspflicht, da mit dem Bauleitplan nicht erstmalig Baurecht geschaffen wird und vergleichbare Eingriffe aufgrund der baurechtlichen Beurteilung bisher schon zulässig waren.

Baumschutzsatzung

Unter die Bestimmungen der Düsseldorfer Baumschutzsatzung fallen alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm bzw. 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden. Ausgenommen sind nur Obstbäume.

Der Baumbestand innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde im „Lageplan der Vegetations- und Nutzungsstrukturen“ zum GOP und im Textteil unter Kapitel 5.5 zeichnerisch und in einem Baumkataster aufgenommen. Die Beurteilung der Vitalität erfolgte mit einer 3-stufigen „Ampelbewertung“ (gesund, mittelstark geschädigt, stark geschädigt). Kartiert wurden insgesamt 112 Bäume aus 14 Gattungen, von denen 77 Bäume satzungsgeschützt sind.

Als stadtbildprägend und besonders erhaltenswert wird die Platane an der Witzelstraße beurteilt (Baumkataster Nr. 58). Die Platane wird in die öffentliche Verkehrsfläche zusammen mit einer Linde als „Baumtor“ integriert. Ein fachgerechter Kronenrückschnitt an der Grenze zum GEE 1 wurde bereits durchgeführt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Süden des Bebauungsplangebietes bleiben jüngere und ältere Baumgruppen erhalten.

Hinweis Amt 68:

Die abschließende Baumbilanz ist nach Aktualisierung des GOP im Umweltbericht noch zu ergänzen.

Artenschutzprüfung (ASP)

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte nach der vom MUNLV vorgeschriebenen „Verwaltungsvorschrift Artenschutz“ (MUNLV 2010). Nach Auswertung der Vorprüfung (Stufe I), in der das potenziell betroffene Artenspektrum auf der Basis vorhandener Daten und einer Ortsbegehung diskutiert wurde, folgte eine ergänzende faunistische Kartierung der Artengruppen Fledermäuse und Vögel (Stufe II). Durch den projektierten Abbruch der vorhandenen Gebäude gehen potentielle Gebäudequartiere verloren und der Neubau von Wohngebieten und die Erschließung verursachen Eingriffe in Baum- und Strauchbestand und in Brachflächen mit beginnender Sukzession. Die Umsetzung der Bauleitplanung könnte damit Auswirkungen auf besonders und streng geschützte, in NRW sogenannte planungsrelevante Arten haben (MUNLV 2008).

Kartiert wurden 21 besonders geschützte europäische Vogelarten, wovon aber nur der Wanderfalke als in NRW planungsrelevante Art gilt. Der Wanderfalke wurde ohne konkreten Bezug zum Bebauungsplangebiet nur überfliegend beobachtet. Gemäß Prüfprotokoll zur ASP sind für den Wanderfalken keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Die nächtlichen Detektor- und Horchboxkartierungen erbrachten Nachweise der Rauhaut- und der Zwergfledermaus. Die Rauhautfledermaus wurde lediglich im September durchziehend nachgewiesen. Zwergfledermäuse sind im Untersuchungsgebiet regelmäßig und anhaltend jagend auch in kleineren Gruppen kartiert worden. Insbesondere werden die Gehölzstrukturen am Nord- und Südrand des Untersuchungsgebiets bejagt.

Günstige Quartiere sind in und an den aufgelassenen Gebäuden des Untersuchungsgebiets aber auch in dessen Umfeld zu vermuten. Gebäude- (Zwergfledermaus) und

Baumhöhlenquartiere (Rauhautfledermaus) konnten allerdings bei den durchgeführten Begehungen nicht belegt bzw. nachgewiesen werden.

Durch die projektierten Baumaßnahmen verliere die lokale Zwergfledermaus-Population ein günstiges, tradiertes Jagdrevier und vermutete Gebäudequartiere. Die Rauhautfledermaus wäre durch den Verlust von einem auf dem Durchzug genutzten Nahrungshabitat und dem potenziellen Verlust von Baumhöhlenquartieren betroffen.

Gemäß den Prüfprotokollen zur ASP befinden sich beide Fledermausarten in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Planung nicht ausgelöst. Die gutachterliche Einschätzung wird durch die ULB geteilt. Der vorübergehende Teilverlust eines Jagdreviers durch die Entfernung von Bäumen und Gehölzen und von potenziellen Gebäude- und Baumhöhlenquartieren führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Zwergfledermauspopulation oder der durchziehenden Rauhautfledermaus.

In der ASP werden folgende Maßnahmen zur Einbindung des Artenschutzes in die Bauleitplanung als sinnvoll vorgeschlagen:

- Beseitigung von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Schutzfrist von Oktober bis Ende Februar.
- Abbruch von Gebäuden nur in den Wintermonaten, günstigstenfalls zwischen Dezember und Februar.
- Rechtzeitiges Aufhängen von künstlichen Höhlenquartieren, wie Vogel- und Fledermauskästen vor Beginn von Fäll- und Abbruchmaßnahmen.
- Einbau von Fassadenquartieren für Fledermäuse, wurde in Nr. 6 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Ökologische Baubegleitung und Schutz vorhandener zu erhaltender Baumbestände.
- Durchgrünung der zukünftigen Baugebiete mit Bäumen und Gehölzen.

Grünordnerische Maßnahmen im B-Plan-Gebiet

Die starke Durchgrünung der Baugebiete und die Begrünung der baulichen Anlagen erfolgt mit folgenden Zielen:

- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Gestaltung des Ortsbildes und Einbindung in die Umgebung
- stadtoökologische Gründe
- Umsetzung der Maßnahmenvorschläge aus der Artenschutzprüfung

Zusätzlich zum Erhalt einiger Bäume erfolgt die Begrünung mit neu angelegten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie mit umfangreichen Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Hohe Begrünungsanteile wirken sich positiv auf die stadtoökologischen Funktionen, wie z.B. Staubbindung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Verbesserung der mikroklimatischen Situation oder Schaffung von Ersatzlebensräumen für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten aus. Die Grünflächen und Straßen mit Bäumen stellen wichtige gliedernde und belebende Elemente dar und geben der neuen Bebauung eine maßstäbliche Struktur. Die Pflanzmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen und die Straßenbaumpflanzungen sind im Grünordnungsplan beschrieben und die Umsetzung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Für die Baugebiete werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Begrünung von baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Die Umsetzung erfolgt über die Baugenehmigungsverfahren.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen aller Baugebiete sind zu bepflanzen. Für die WA-, MI- und GEe-Gebiete wird eine Pflanzquote für mittelgroßkronige Laubbäume von je 250 m² dieses Flächenanteils festgelegt. Im Grünordnungsplan sind für die Baugebiete Pflanzenlisten für Bäume, Hecken und Kletterpflanzen angegeben.

- In allen Baugebieten sind Flachdächer extensiv zu begrünen.
- Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteile sind mit einer mindestens 60 cm starke Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht zu überdecken und für die vorgeschriebenen Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf 100 cm zuzüglich einer Drainschicht zu erhöhen. Um die Wuchs- und Standortbedingungen für die Baumpflanzungen und die Standfestigkeit bei Sturmereignissen zu verbessern, sind je Baumpflanzung mindestens 25 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (FLL, Ausgabe 2008) nachzuweisen.
- Müllentsorgungseinrichtungen sind mit Hecken oder Kletterpflanzen einzugrünen.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird der Artenschutz, der Grünordnungsplan als begleitender Fachplan und die FLL-Richtlinie als Vorschrift für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung aufgeführt. Die FLL-Richtlinie gilt als Stand der Technik für die Begrünung baulicher Anlagen und sichert bei fachgerechter Anwendung die Dauerhaftigkeit der Begrünungsmaßnahmen.



Richarz

Anlage 1- Anregungen zur Städtebaulichen Begründung, Teil A

Anlage 2- Änderungsvorschläge für zeichnerische und textliche Festsetzungen

Anlage 1 zur Stellungnahme Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 21.03.2016
Bebauungsplanverfahren Nr. 03/003 – Südwestlich Witzelstraße

Anregungen zur Städtebaulichen Begründung, Teil A

3.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ein Wohnquartier mit einem breit gefächerten Wohnungsangebot vor. Die zentrale Erschließungsachse mit einem integrierten zentralen Quartiers- und Kinderspielplatz wird durch eine geschlossene Blockstruktur gefasst und als ~~Platanen~~ Allee ausgebildet. Durch den Versatz einzelner Baukörper wird eine differenzierte Raumfolge geschaffen. Der Eingang in das Quartier an der Witzelstraße wird durch eine platzartige Aufweitung mit Baumtor, das aus der erhaltenswerten Platane und einer ~~Neupflanzung~~ Linde besteht, städtebaulich definiert.

Das Wohnungsangebot reicht vom Geschosswohnungsbau mit einem Anteil geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau bis hin zu Eigentumswohnungen, Stadtvillen sowie Stadthäusern. Grundsätzlich nimmt die bauliche Dichte von der Witzelstraße und der Straße Auf'm Hennekamp nach Süden und Südwesten ab. Der Geschosswohnungsbau ist dementsprechend entlang der Witzelstraße vorgesehen; die Stadtvillen und Stadthäuser sind im südlichen Teilbereich geplant. Entsprechend reduziert sich die Zahl der Vollgeschosse von fünf mit einem zusätzlichen zurückgesetzten Geschoss im Bereich Witzelstraße/Auf'm Hennekamp auf drei mit zusätzlichem zurückgesetzten Geschoss zur Varnhagenstraße hin. Damit fügt sich das Konzept grundsätzlich in die umgebende städtebauliche Struktur ein.

Im nördlichen und nordwestlichen Teilbereich sind Bürogebäude vorgesehen, die einen Puffer zwischen den westlich angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzungen und der neuen Wohnbebauung bilden.

Zur Schaffung eines ruhigen Quartiers ist entlang der Witzelstraße und der Straße Auf'm Hennekamp eine geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen.

Neben dem zentralen Quartiersplatz, der auch als Spielplatz genutzt werden soll, ist eine weitere öffentliche Grünfläche im Süden geplant, die ebenfalls als Spielplatz

genutzt ~~werden kann~~ wird. Die übrigen Freiflächen sind als Privatgärten oder gemeinschaftlich genutzte Flächen den jeweiligen Gebäuden zugeordnet. Die innere Erschließung erfolgt über die zentrale Erschließungsachse als Stichstraße und die davon ausgehenden Stichwege. Eine Anbindung an die südlich verlaufenden Straßen Johannes-Weyer-Straße und Varnhagenstraße ~~ist nicht möglich~~.

(Formulierung prüfen!)

Der ruhende Verkehr wird in erster Linie über die den Baublöcken zugeordneten Tiefgaragen abgewickelt. Zusätzlich sind für den Besucherverkehr oberirdische Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

Aufgrund der neuen geplanten Wohneinheiten ist eine öffentliche Kindertagesstätte im Norden des Plangebietes, im Eingangsbereich, vorgesehen.

zu 4.4.3

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der geplanten Bebauung wird eine der innerstädtischen Lage entsprechenden Verdichtung der Bebauung erzeugt, ohne dabei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden. Dazu tragen neben den begrünten Blockinnenbereichen auch die öffentlichen Grünflächen in Form eines zentralen Quartiers- ~~und Kinderspiel~~platzes sowie eines großflächigen Spielplatzes im Süden des Quartiers bei. Die Grünflächen sind geeignet, private Grün- ~~und Kinderspielflächen~~ zu ergänzen ~~oder zu ersetzen~~.

Der Quartiers- ~~und Kinderspiel~~platz übernimmt eine wesentliche Aufenthaltsfunktion, die durch die geplanten ~~privaten~~ Freiflächen mit weiteren ~~Kinderspielbereichen~~ innerhalb der Baugebiete in den Blockinnenbereichen ergänzt werden. Für diese Bereiche sind Grünfestsetzungen definiert, die eine qualitätvolle Gestaltung und ein hohes Maß an Grünflächen gewährleisten.

Neben der ~~flächigen~~ Begrünung ~~der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen~~ werden Pflanzquoten für Laubbäume und Mindestpflanzqualitäten für Bäume ~~wird ein Mindestanteil der zu begrünenden Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten~~ gefordert und die Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen geregelt.

4.8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan GOP III (Dipl.-Ing. Walter Normann, Landschaftsarchitekt, 11.02.2016 (*Datum weglassen oder aktualisieren*)) erstellt. Der GOP III vergleicht die ökologische Wertigkeit des Bestandes mit der Planung unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und leitet aus der Gegenüberstellung *sowie aus der Baumbilanz und den neuen Nutzungen* grünordnerische Maßnahmen ab. Die ~~einzelnen~~ grünordnerischen Maßnahmen sind *im Textteil und* in einem Freiflächenplan zur Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen sowie den Baugebieten konkretisiert.

Die geplante Umnutzung und Neugestaltung bietet die Chance einer deutlichen Aufwertung des Plangebietes. Insbesondere für die geplante Wohnnutzung wird ein hoher Durchgrünungsgrad (inkl. Dach- und Tiefgaragenbegrünungen) angestrebt. Ein hoher Begrünungsanteil im Plangebiet trägt zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei, verbessert die Gestaltung des Ortsbildes und beeinflusst stadtoökologische und kleinklimatische Faktoren positiv. Dementsprechend sind folgende Begrünungsmaßnahmen vorzunehmen.

4.8.1 Begrünung der Baugebiete

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist weiterhin je mindestens 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen ~~10 m bis 15 m~~ *8 bis 12 m*) gemäß Pflanzenliste 2 des GOP III mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und nachhaltig zu sichern. ~~Anstelle eines Laubbaumes kann auch ein standortgerechter Obstbaum – Hoch / Halbstamm, Stammumfang 16-18 cm – gepflanzt werden. (Obstbäume müssen entfallen, da sie keinen Ersatz für gefällte Bäume gemäß Baumschutzsatzung darstellen)~~

Im Mischgebiet und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind weiterhin je mindestens 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen ~~15 m bis 20 m~~ *12 bis 16 m*) gemäß Pflanzenliste 3 des GOP III mit

einem Stammumfang von 20 cm – 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.

~~Das im eingeschränkten Gewerbegebiet integrierte KiTa-Gelände ist dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bedeckern, Stauden und Rasen zu begrünen und zu gliedern (Wiederholung, ist in 4.8.1, Absatz 1 schon enthalten)~~

4.8.2 Öffentliche Grünflächen

Das städtebauliche Konzept sieht zwei öffentliche Grünflächen vor. Die südliche Grünfläche ist zu mindestens 75 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind mindestens 6 neue Laubbäume gemäß Pflanzenliste mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und nachhaltig zu sichern. Mindestens 4 dieser zu pflanzenden Bäume sind mittelgroßkronige Laubbäume (Endhöhe zwischen 10 bis 15m).

Die mittige öffentliche Grünfläche (Quartiers- und Kinderspielplatz) ~~ist mit 16 mittelgroßkronigen Laubbäumen (Kronendurchmesser zwischen 7 bis 10m) mit einem Stammumfang von 20-25 cm,~~ ist mit 6 großkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu bepflanzen und nachhaltig zu sichern.

~~Auf dem Quartiersplatz werden Spielangebote für kleinere Kinder ab 3 Jahren angeboten. Die Spielplätze werden insbesondere~~ Der südliche Kinderspielplatz dient zur Deckung des Bedarfs für jüngere Schulkinder bis 12 Jahre ~~in den öffentlichen Grünflächen festgesetzt.~~ Private Kinderspielflächen für Kleinkinder sind auf den Gemeinschaftsflächen in den Blockinnenhöfen der Wohngebiete möglich.

4.8.3 Begrünung Verkehrsflächen

Die Planstraßen sind durch mind. 33 Laubbäume, Stammumfang ~~25-30 cm,~~ 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe, durchgehend zu gliedern und zu durchgrünen. Es sind mittelgroßkronige Laubbäume (Kronendurchmesser ~~zwischen 10 bis 12m~~) zu pflanzen und nachhaltig zu sichern..

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

~~Für die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Artenschutzprüfung (ASP) durch die Untere Landschaftsbehörde (Stadt Düsseldorf) wurde eine durch konkrete bzw. aktuelle Bestandserhebungen (2014) „erweiterte“ Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASRVP) erstellt. Die artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung (ASP Stufe 1) wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Landeshauptstadt Düsseldorf um eine erweiterte artenschutzrechtliche Einschätzung mit faunistische Kartierung ausgewählter Tiergruppen ergänzt.~~

Im Fokus der ASP stehen die Artengruppen Vögel (Aves) und Säugetiere (Mammalia / hier: Fledermäuse).

Durch die projektieren Baumaßnahmen verlieren vor allem häufigere Vogelarten urbaner Lebensräume Brutplätze und Nahrungshabitate. Diese können im Rahmen der Eingrünung der Untersuchungsfläche nach der Neubebauung an gleicher Stelle wieder entstehen.

Die nächtlichen Detektor- und Horchboxkartierungen erbrachten den Nachweis der Zwergfledermaus. Günstige Quartiere sind in und an den aufgelassenen Gebäuden des Untersuchungsgebiets aber auch in dessen Umfeld zu vermuten. Durch die projektieren Baumaßnahmen verlöre die lokale Zwergfledermaus-Population ein günstiges, tradiertes Jagdrevier. Gebäude- oder Höhlenquartiere konnten allerdings bei den durchgeführten Begehungen nicht belegt bzw. nachgewiesen werden, sind aber dennoch zu vermuten.

Die Begrünungsfestsetzungen und die Festsetzung von Fassadenquartieren für Fledermäuse minimieren die durch die geplante städtebauliche Neuordnung ausgelösten Beeinträchtigungen für Vogelarten und Fledermäuse, so dass es mittelfristig nicht zur Verschlechterung der Lebensbedingungen der lokalen Vögel- und Fledermauspopulationen kommt.

Anlage 2 zur Stellungnahme Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 21.03.2016
Bebauungsplanverfahren Nr. 03/003 – Südwestlich Witzelstraße

Änderungsvorschläge für zeichnerische und textliche Festsetzungen

Im B-Plan-Vorentwurf wurden die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplatz“ und den jeweiligen Symbolen aus der Planzeichen-Verordnung gekennzeichnet. Im Gegensatz zur öffentlichen Grünfläche in der Mitte des B-Plan-Gebietes wurden in der südlichen Grünfläche die Symbole für Parkanlage und Spielplatz getrennt in eine Teilfläche eingetragen. Dadurch entsteht der Eindruck, dass der Spielplatz nur im östlichen Teilbereich angelegt wird.

Um Fehlinterpretationen zu vermeiden wird angeregt, die südliche öffentliche Grünfläche eindeutig nur mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auszuweisen. Der Flächenzuschnitt und die Gestaltung entsprechen nicht dem Charakter einer „Parkanlage“.

**Nr. 6 (Maßnahmen zum Schutz ...)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Fassadenquartiere für Fledermäuse

In allen Baugebieten sind an den von Westen bis Südosten ausgerichteten Gebäudefassaden über dem 2. Obergeschoss fledermausgeeignete Quartiere anzubringen. Je angefangene 50 laufende Meter dieser Fassadenfronten ist 1 Quartier nachzuweisen.

Geeignete Gebäudequartiere an Fassaden sind:

- vorgehängte Fledermauskästen oder Fledermausbretter
- in die Fassade integrierte Fledermauskästen oder –einbausteine
- Spaltenhohlräume hinter Fassadenverkleidungen
- Attikaausbildung von Flachdächern mit 2 – 3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe

7.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – 7) sind weiterhin je mindestens 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen 8 bis 12 m) gemäß Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplanes (GOP III) mit Stammumfang (StU) 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.

Im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 1 und 2) sind weiterhin je 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen 12 – 16 m) gemäß Pflanzenliste 2 des Grünordnungsplanes (GOP III) mit einem Stammumfang (StU) 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

IV. Hinweise

Nr. 5. Artenschutz

Im Bebauungsplangebiet wird das Vorkommen von Gebäudequartieren von Fledermäusen (z.B. Zwergfledermaus) angenommen. Vor Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Abbruch- und Rodungsmaßnahmen nur im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden.

Nr. 8. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung der textlichen Festsetzungen Nr. 7.2 und 8. sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008, auszuführen.

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