

# Stadt Düsseldorf

## **Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/010**

### **- Ulmer-Höh' - Südteil -**

Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf

## Grünordnungsplan (GOP III)

Stand: 26.04.2017



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Zur Pumpstation 1  
42781 Haan / Rheinland  
Fon: 02129-566 209 – 0  
Fax: 02129-566 209 – 16  
E-Mail: [info@isr-haan.de](mailto:info@isr-haan.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>6</b>
1.1 Veranlassung.....	6
1.2 Aufgabenstellung.....	6
1.3 Gesetzliche Grundlagen .....	7
1.4 Aufbau und Inhalt des Grünordnungsplans.....	8
<b>2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....</b>	<b>9</b>
2.1 Masterplan „Ulmer Höh“ 2014 .....	9
2.2 Städtebauliches Konzept „Ulmer Höh' – Südteil“.....	11
2.3 Architektur-Wettbewerb „Ulmer Höh' –Südteil- 2016.....	14
<b>3. PLANERISCHE VORGABEN / RESTRIKTIONEN .....</b>	<b>16</b>
3.1 Regionalplan (GEP '99).....	16
3.2 Flächennutzungsplan.....	16
3.3 Bebauungspläne.....	16
3.4 Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete).....	17
3.5 EU-Vogelschutzgebiete .....	17
3.6 Landschaftsplan .....	17
3.7 Gesetzlich geschützte Biotop.....	17
3.8 Gesamtstädtischer Grünordnungsplan (GOP I) .....	17
3.9 Grünordnungsrahmenplan (GOP II).....	20
3.10 Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf .....	23
3.11 Wald .....	24
3.12 Wasserschutzzone .....	24
3.13 Bodenschutz / Altlasten .....	24
3.14 Denkmalschutz.....	24
3.15 Stadtklimatische Planungshinweiskarte – Stadt Düsseldorf .....	24
3.16 Luftreinhalteplan – Stadt Düsseldorf .....	25
<b>4. CHARAKTERISIERUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>26</b>
4.1 Lage des Untersuchungsgebietes im Raum .....	26
4.2 Naturräumliche Gliederung.....	32

4.3	Potenzielle natürliche Vegetation (pnV) .....	32
<b>5.</b>	<b>BESTANDSERFASSUNG .....</b>	<b>32</b>
5.1	Schutzgut Boden .....	32
5.2	Schutzgut Wasser .....	33
5.3	Schutzgut Klima / Luft.....	34
5.4	Schutzgut Tiere / Artenschutzprüfung (ASP).....	36
5.5	Schutzgut Pflanzen.....	38
5.6	Schutzgut Orts-/Landschaftsbild .....	42
<b>6.</b>	<b>DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>42</b>
6.1	Schutzgüter Boden / Wasser .....	43
6.2	Schutzgut Klima / Luft.....	44
6.3	Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt .....	45
6.4	Schutzgut Orts-/Landschaftsbild .....	47
<b>7.</b>	<b>ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER KOMPENSATIONSFLÄCHEN .....</b>	<b>48</b>
7.1	Vorgehensweise und Methodik.....	48
7.2	Kompensationsbedarf für Baumverluste .....	48
7.3	Kompensationsbedarf für Beeinträchtigungen abiotischer Ressourcen .....	51
<b>8.</b>	<b>SPIELPLATZFLÄCHENBEDARF .....</b>	<b>52</b>
<b>9.</b>	<b>SPIELPLATZFLÄCHENBEDARF KITA.....</b>	<b>53</b>
<b>10.</b>	<b>MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....</b>	<b>54</b>
10.1	Allgemeine Zielvorgaben .....	54
10.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	55
10.3	Grünordnungsmaßnahmen.....	56
10.3.1	Allgemeine Planungshinweise.....	56
10.3.2	Maßnahmenvorschläge zur Bepflanzung und Grünordnung.....	57
10.4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	67

<b>11. BILANZEN</b> .....	<b>67</b>
11.1 Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	67
11.2 Versiegelungsbilanz.....	68
<b>12. ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>68</b>
<b>13. QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>71</b>

### Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 Masterplan „Ulmer Höh“ 2014, Büro BDP Khandekar Abb. 2
- Abb. 2 Städtebauliches Konzept „Ulmer Höh' – Südteil“ 2015, Büro BDP Khandekar
- Abb. 3 Lageplan Wettbewerbsplan Büro Damrau Kusserow Architekten (2016)
- Abb. 4: Grünordnungsplan Düsseldorf 2025 – rheinverbunden - Plan 02 Teilräume (Stadt Düsseldorf, 2014)
- Abb. 5: Grünordnungsplan Düsseldorf 2025 – rheinverbunden – Teilraumkarte 23 (Stadt Düsseldorf, 2014)
- Abb. 6: Ausschnitt aus der Karte Planungen / Maßnahmen des Grünordnungsrahmenplanes (GOP II) für den Stadtbezirk 01, (Stadt Düsseldorf, April 2010)
- Abb. 7: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte - Stadtbezirk 1 (Stadt Düsseldorf, 2012)
- Abb. 8: Luftbild vom Plangebiet (Vermessungs- und Katasteramt Stadt Düsseldorf, 2015)
- Abb. 9: Brachfläche im zentralen, nördlichen Plangebiet (SKFM-Fläche). Im Hintergrund die neue Wohnbebauung mit KITA an der Metzger Straße (ISR, 2015)
- Abb. 10: Blick auf das sog. „Mutterhaus“ des SKFM im zentralen Plangebiet. Davor die nach den Abbrucharbeiten verbliebene Brachfläche mit der inzwischen gefällten Silberweide (Baum Nr. 42) (ISR, 2015)
- Abb. 11: Blick auf das sog. „Mutterhaus“ des SKFM im August 2016. Im Vordergrund die temporären Flüchtlingsunterkünfte, welche auf der Brachfläche errichtet worden sind (ISR, 2016)
- Abb. 12: Zufahrtbereich zum innen liegenden Plangebiet, Blick auf die Einfahrt Ulmenstraßen (ISR, 2016)
- Abb. 13: Ulmenstraße - kompakte Grünkulisse mit vereinzelt geschädigten Bäumen im Bereich der Gartenbrache zwischen der SKFM-Verwaltung und der Zufahrt ins innere Plangebiet. (ISR, 2016)
- Abb. 14: Stellplatzanlage im Innenhof der SKFM-Verwaltung/Geschäftsstelle, entlang der Grundstücksgrenze zieht sich eine Reihe aus Säulenpappeln entlang. (ISR, 2016)
- Abb. 15: Platanen mit kompaktem Strauchunterwuchs im Zufahrtbereich, angrenzend zum sog. SKFM-Mutterhaus (ISR, 2016)
- Abb. 16: Gartenbrache mit kompaktem Strauch- und Baumbestand zwischen dem Zufahrtbereich und der SKFM-Verwaltung/Geschäftsstelle (ISR, 2016)

Abb. 17: Stadtbezirk 1 - Planungshinweiskarte (Stadt Düsseldorf, 2012), schwarze Markierung = Lage des Plangebietes

Abb. 18: Plangebiet und Umgebung (Quelle: www.tim-online.nrw.de)

Abb. 19: Lageplan – Verteilung Substratschichten auf Tiefgaragen

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Entwicklungsraum 6 „Derendorf - Wohnquartiere um den Stadteilkern“  
(Grünordnungsrahmenplan Stadtbezirk 1, 2010)

Tab. 2: Versiegelungsgrad Bestand

Tab. 3: Klimabezogene Planungshinweise für den Stadtbezirk 1 (Stadt Düsseldorf)

Tab. 4: Biotoptypen Bestand (LANUV 2008)

Tab. 5: Baumbestand im Plangebiet

Tab. 6: Berechnung Freiflächenanteil / Anzahl der Baumpflanzungen

Tab. 7: Versiegelungsbilanz / Bestand und Planung gem. Bebauungsplan Nr. 01/010

### **Anlage 1**

Karte 1 „Bestand / Flächenversiegelungen“ (März 2017)

Karte 2 „Bestand / Biotoptypen“ (März 2017)

Karte 3 „Planung / Maßnahmen“ (März 2017)

Karte 4 „Baumkataster Bestand“ (April 2017)

Karte 5 „Baumkataster Planung“ (April 2017)

### **Anlage 2**

Baumbewertung Büro FSWLA (03/2015)

### **Anlage 3**

Baumgutachten, Büro Bernd Draeger, (09/2015)

### **Anlage 4**

Tabelle Baumkataster GOP (März 2017)

## **1. Einleitung**

### **1.1 Veranlassung**

Mehr als 100 Jahre war die Justizvollzugsanstalt „Ulmer Höh“ im Stadtteil Derendorf ansässig und damit - wenn auch als geschlossener und unzugänglicher Bereich – ein prägendes Element in der Stadtstruktur. Nach Verlagerung der Justizvollzugsanstalt von Düsseldorf nach Ratingen im Februar 2012 eröffnet sich die Chance, die Flächen unter Einbeziehung weiterer, unmittelbar angrenzender Flächen auf benachbarten Grundstücken neu zu entwickeln. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien im Bereich eines städtebaulich qualifizierten Geschosswohnungsbaus.

Zur Neuordnung der maßgeblichen Flächen und zur Gewährleistung einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Entwicklung wurde von März bis September 2012 ein einstufiger, begrenzter und kooperativer Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren nach den Regeln der Architektenkammer NRW (RAW 2004) von den Grundstückseigentümern unter Federführung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB NRW) durchgeführt.

Im Weiteren wurde der Siegerentwurf vom Büro BDP Khandekar entsprechend der Juryempfehlungen im Sinne einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung überarbeitet, und daraus 2014 der Masterplan „Ulmer Höh“ 2014 entwickelt.

Da sich eine gemeinsame Entwicklung des gesamten Plangebietes zusammen mit dem BLB NRW aufgrund öffentlich-rechtlicher Anforderungen nicht realisieren lassen, soll der südliche Bereich des Plangebietes als „Ulmer Höh-Südteil“ vorgezogen von der Ulmer Höh GmbH & Co. KG (Gesellschafter: DORNIEDEN Generalbau und WvM Immobilien & Projektentwicklung GmbH) entwickelt werden.

Am 13.05.2015 beschloss der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung für die Plangebietsflächen unter Beibehaltung der wesentlichen Elemente des Siegerentwurfes von BDP Khandekar zwei Bebauungspläne aufzustellen. Mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes 01/010 „Ulmer Höh' – Südteil“ soll Baurecht für rund 225 Wohneinheiten sowie für erforderliche Kita-Plätze geschaffen werden.

### **1.2 Aufgabenstellung**

Der vorliegende Grünordnungsplan (GOP III) ist planungsrechtlich auf der Ebene des Bebauungsplanes angesiedelt, der als städtische Satzung allgemein verbindlich wird. Die Aussagen des GOP III können hier als Festsetzung z.B. bestimmter Pflanz- oder Sicherungsmaßnahmen einfließen und damit ebenfalls geltendes Recht werden. Der Schwerpunkt des GOP III liegt auf dem Herauskrystallisieren von Festsetzungen, d.h. denjenigen Aussagen, die durch Aufnahme in den Bebauungsplan Rechtskraft erlangen sollen (Pflanzbindungen und -gebote, Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen etc.).

Neben der Darstellung der vorgesehenen Freiraumelemente innerhalb des Bebauungsplanes, übernimmt der GOP III die Aufgabe der Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung. Ziel ist es, die

entstehenden Eingriffe unter anderem direkt im Eingriffsbereich durch die vorgesehenen Gestaltungselemente zu kompensieren. Kann dies nicht in Gänze erreicht werden, macht der GOP weitere Angaben zu einem Kompensationskonzept. Darüber hinaus werden die Belange des Besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG über den GOP abgearbeitet.

### **1.3 Gesetzliche Grundlagen**

Der vorliegende Grünordnungsplan (GOP III) dient der Prüfung und Darstellung von ökologischen und grünordnerischen Belangen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (vgl. hierzu § 18 BNatSchG / § 1a Abs. 3 und § 2 Abs. 3 u. 4 BauGB).

Der § 18 BNatSchG stellt eine bundesrechtliche Sonderregelung der Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht dar, die für die Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz eigene Vorschriften enthält.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 14 Abs. 1 BNatSchG 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 Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Während §§ 15 und 17 BNatSchG die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung an die Genehmigung des einzelnen baulichen Vorhabens knüpft, wird in § 18 BNatSchG die Prüfung in angepasster Form auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlegt. Bauleitpläne lösen zwar selbst keine Eingriffe aus, können aber Eingriffe vorbereiten, weil sie die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben und damit Eingriffe schaffen können.

Bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans ist daher zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des Plans Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten sind. Sie sind dann zu erwarten, wenn bei Realisierung der Darstellungen oder Festsetzungen die Tatbestandsmerkmale der oben genannten Eingriffsdefinition nach BNatSchG erfüllt sind.

Gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), hat bei einem Eingriff, der aufgrund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplanes (hier: Bebauungsplan) vorgenommen wird, der Planungsträger die zum Ausgleich dieses Eingriffes erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem landschaftspflegerischen Begleitplan (hier: Grünordnungsplan) in Text und Karte darzustellen.

## **1.4 Aufbau und Inhalt des Grünordnungsplans**

Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft, der auf Grund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplans vorgenommen werden soll (hier: Bebauungsplan Nr. 01/010), hat der Planungsträger gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG im Fachplan oder in einem landschaftspflegerischen Begleitplan (hier: GOP III), der Bestandteil des Fachplans ist, alle Angaben zu machen, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind.

Erforderlich sind insbesondere Angaben über:

1. Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie
2. die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

Der Fachbeitrag ist Bestandteil des Fachplans.

Das Plangebiet ist als innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu beurteilen (Bauvorhaben im Innenbereich). Soweit sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist es daher gemäß § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan zulässig.

Da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung des Bebauungsplans Nr.01/010 formell zulässig gewesen wäre, kommt die Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG nicht zur Anwendung. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Bei Vorhaben, bei denen, wie im vorliegenden Fall, mit Verlusten von satzungsgeschützten Bäumen zu rechnen ist, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf zu berücksichtigen. Diese gibt Vorgaben zur Kompensation der Baumverluste.

Das beiliegende Kartenwerk zum GOP III beinhaltet eine dezidierte Bestandserfassung u.a. mit Angaben zum Versiegelungsgrad, vorhandenen Biotopstrukturen sowie dem lokalen Baumbestand. In den Planungskarten erfolgt eine Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen sowie Konflikte, welche für den lokalen Baumbestand durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden.

- Karte 1 – Bestand / Flächenversiegelungen
- Karte 2 – Bestand / Biotoptypen
- Karte 3 – Planung / Maßnahmen
- Karte 4 – Baumkataster / Bestand
- Karte 5 – Baumkataster / Planung (Konfliktplan)
- Tabelle Baumkataster GOP III
- Baumbewertung Büro FSWLA (03/2015)
- Baumgutachten, Büro Bernd Draeger (09/2015)

## **2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **2.1 Masterplan „Ulmer Höh“ 2014**

Der Masterplan Ulmer Höh' 2014 sieht vor, einen neuen Stadtbaustein zu entwickeln, der sich in das bestehende städtische Gefüge integriert. Die umringende Blockstruktur soll aufgegriffen und fortgesetzt werden. Die Ränder an der Ulmenstraße und der Metzger Straße sollen neu definiert und in ihrer Maßstäblichkeit an die umliegende Bebauung angepasst werden.

In dem gewachsenen städtischen Kontext soll ein neues, urbanes Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen entstehen. Neben Wohnen kann insbesondere im nördlichen Bereich im direkten Anschluss an die bestehende „Halle 29“ der Fa. Gerry Weber gewerbliche Nutzung in Form von Dienstleistungs- und Büronutzungen angeordnet werden.

Um die Geschichte der Ulmer Höh' erlebbar zu machen, soll der Abdruck des großen, kreuzförmigen Ensembles des Hauptgebäudes der ehemaligen JVA zukünftig im öffentlichen Raum als Treffpunkt und Multifunktionsfläche in Derendorf dienen. Vorgesehen ist die Ausbildung eines großzügigen, parkähnlichen Freiraums im Inneren des Plangebiets.

Die bestehende Kapelle (im Westen des Kreuzes) formte bislang den Eingangsbereich der JVA und soll diese Funktion auch für das neue Wohnquartier übernehmen. Ein kleiner Vorplatz an der Ulmenstraße soll als Quartiersplatz mit Cafés und / oder Restaurants ausgebildet werden.

Die neuen Wohnblöcke schließen entlang der Ulmenstraße und der Metzger Straße den Blockrandbereich.

Eine Ringerschließung mit Zu- und Ausfahrt an der Metzger Straße soll die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr sichern. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in privaten Tiefgaragen untergebracht werden. Im öffentlichen Raum werden darüber hinaus oberirdische Besucherstellplätze geschaffen. Durch ein dichtes Netz an fußläufigen Verbindungen, die sich auch nach außen öffnen, soll die Ulmer Höh' an die umgebenden Stadtstrukturen angeschlossen werden.

**Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/010 - Ulmer-Höh' - Südteil -**  
Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf  
Grünordnungsplan (GOP III)



Abb. 1 - Masterplan „Ulmer Höh“ 2014, Büro BDP Khandekar

## **2.2 Städtebauliches Konzept „Ulmer Höh' – Südteil“**

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ulmer Höh' - Südteil“ hat das Büro BDP Khandekar im Juli / August 2015 den Masterplan „Ulmer Höh“ im Hinblick auf eine vorgezogene Entwicklung der südlichen Flächen überarbeitet. Die Überarbeitung wurde insbesondere vor dem Hintergrund erforderlich, dass die im Masterplan vorgesehene Ringerschließung (Einfahrt von der Metzger Straße nördlich des Kindergartens und Ausfahrt im südlichen Bereich der Metzger Straße) aufgrund der nicht verfügbaren Flächen (Eigentum BLB NRW) nördlich des Kindergartens nicht mehr umsetzbar war.

Das städtebauliche Konzept sieht die behutsame Ergänzung der Bestandsstrukturen vor. Die Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes „Ulmer Höh' – Südteil“ soll nun von der Ulmenstraße über einen zwischen der Wörthstraße und der Saarbrücker Straße angeordneten Erschließungsstich erfolgen. Als Mischverkehrsfläche vorgesehen, führt der Erschließungsstich zu einer zentral im Plangebiet angeordneten Wendeanlage, die gleichzeitig als Quartiersplatz dient. Der vorhandene, sich überwiegend in einer guten Vitalität befindliche Baumbestand im Bereich des Erschließungsstiches soll erhalten werden.

Der Eingangsbereich des Erschließungsstiches wird an der Ulmenstraße, südlich wie nördlich durch je einen 5-geschossigen neu geplanten Baukörper gefasst. Der südliche Baukörper leitet Bewohner wie Besucher in 4-geschossiger Bauweise in das Plangebiet hinein bis zum Quartiersplatz. Frontal am Quartiersplatz wird der Blick von einem hier positionierten Gebäude gefangen. Durch eine punktuelle Überhöhung des Gebäudes mit bis zu sechs Geschossen im Bereich des Platzes kann ein besonderer städtebaulicher Akzent gesetzt werden.

Vom Quartiersplatz führt eine innere fußläufige Erschließung nach Süden in den Blockinnenbereich. Die Erschließung wird zunächst durch einen langen an die Quartiersplatzbebauung angeschlossenen Baukörper begleitet. Weiter südlich im Blockinneren sollen zwei solitäre Baukörper an die Erschließungsflächen im Sinne einer Nachverdichtung des Blockinneren angeordnet werden. Die rückwärtigen westlich der geplanten Baukörper gelegenen Flächen sollen als private Spiel- und Erholungsflächen für die Bewohner vorgesehen werden.

In nördliche Richtung öffnet sich das Plangebiet einer zukünftig vorgesehenen Entwicklung der „Ulmer Höh' – Nordteil“ im Sinne des Masterplans 2014.

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden am Erschließungsstich angeordnet. Die privaten Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Zufahrt der Tiefgaragen ist über den Erschließungsstich und von der Metzger Straße im Bereich des derzeit geplanten Baukörpers Metzger Straße Nr. 4 und Nr. 4a vorgesehen.

Die im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Metzger Straße Nr. 10 bestehende Stellplatzanlage kann zukünftig über den neuen Erschließungsstich angefahren werden und wird dauerhaft gesichert.

**Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/010 - Ulmer-Höh' - Südteil -**

Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf

Grünordnungsplan (GOP III)

Insgesamt kann der durch das Vorhaben induzierte Verkehr auf die umliegenden Erschließungsstraßen Ulmenstraße und Metzger Straße verteilt und somit eine Entzerrung der Neuverkehre bewirkt werden.

Gemäß dem Handlungskonzept Wohnen werden im Bereich der vorgesehenen Neubebauung 20 % geförderter und 20 % preisgedämpfter Wohnungsbau vorgesehen. Seitens des Investors wird auch die Umsetzung von Wohnraum für eine Wohngruppe geprüft.

Die grundlegenden Bausteine des Masterplans werden auch im überarbeiteten städtebaulichen Konzept „Ulmer Höh' – Südteil“ erhalten und eine Entwicklung des Bereiches „Ulmer Höh' - Nordteil“ kann zukünftig an den Südteil angeschlossen werden.

**Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/010 - Ulmer-Höh' - Südteil -**  
Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf  
Grünordnungsplan (GOP III)



Abb. 2 - Städtebauliches Konzept „Ulmer Höh – Südteil“ 2015, Büro BDP Khandekar

### **2.3 Architektur-Wettbewerb „Ulmer Höh' –Südteil- 2016**

Im Rahmen des im Frühjahr 2016 durch die Bauherren ausgelobten und durchgeführten 2-phasigen Wettbewerbs sollten 7 eingeladene Architekturbüros aufbauend auf dem städtebaulichen Konzept und dem Bebauungsplanentwurf einen Entwurf für die sechs im Plangebiet projektierten Baukörper einreichen.

Ziel des Verfahrens war die Findung einer hochwertigen und anspruchsvollen Bebauung mit ansprechender Architektur. Gleichzeitig sollte sich die Bebauung nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes (Masterplan) und des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs in die bestehende und gewachsene Struktur des Baublocks einfügen.

Neben der Bebauung waren auch die Konzepte für die umgebenden Freiflächen zu entwickeln. Das maßgebliche städtebauliche Konzept sieht am Ende des Erschließungsstiches eine Platzsituation als Auftakt zum Innenraum des Blocks vor.

Die neu konzipierten sechs Baukörper sollten im Sinne der städtebaulichen Rahmenplanung einen urbanen Wohncharakter ausstrahlen. Das Konzept war so zu entwickeln, dass sowohl stadträumliche als auch im Inneren ruhige, wohnliche Qualitäten entstehen.

In der Auslobung wurden unter Anderem detaillierte Aussagen zum nachzuweisenden Bauprogramm und Wohnungsmix, der Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zu notwendigen Schallschutzmaßnahmen entlang der Ulmenstraße getroffen, die es zu berücksichtigen galt. Die Ergebnisse der im Vorfeld erfolgten Umfeld- und Zielgruppenanalyse gab einen Rahmen für die anzustrebende Wohnqualität und Atmosphäre im Quartier vor.

Im Ergebnis des Wettbewerbes hat das Preisgericht einstimmig das städtebauliche Grundgerüst der Arbeit des Büros Damrau Kusserow Architekten (Köln) als Grundlage für die weitere Entwicklung empfohlen.

**Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/010 - Ulmer-Höh' - Südteil -**  
Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf  
Grünordnungsplan (GOP III)



Abb. 3 – Lageplan Wettbewerbsplan Büro Damrau Kusserow Architekten (2016)

### **3. PLANERISCHE VORGABEN / RESTRIKTIONEN**

#### **3.1 Regionalplan (GEP '99)**

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf von 1999 (GEP 99) stellt den gesamten Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Auch im Entwurf des neuen derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplans Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als ASB dargestellt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendheim/Jugendherberge und öffentliche Verwaltung dargestellt. Im südlichen Bereich angrenzend an den Spichernplatz sind Wohnbauflächen dargestellt. Mit der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ulmer Höh' - soll für das gesamte Plangebiet zukünftig Wohnbaufläche dargestellt werden

#### **3.3 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegen folgende Fluchtlinien-, Durchführungs- und Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan 5579 /04

Der Bebauungsplan umfasst unter anderem das gesamte Plangebiet. Ausgewiesen werden im Bereich des Plangebietes die umliegenden Verkehrsflächen Ulmenstraße, Spichernplatz und Metzger Straße sowie die südlich des Plangebietes führende Saarbrücker Straße, welche eine Verbindung von der Ulmenstraße zur Metzger Straße darstellt. (angefertigt 11.1888)

- Fluchtlinienplan 5479/10

Der „Fluchtlinien-Plan über die Saarbrücker Straße zwischen Ulmen und Metzger Straße“ umfasst das gesamte Plangebiet. Ausgewiesen werden die umliegenden Verkehrsflächen Ulmenstraße, Spichernplatz und Metzger Straße. Die im Bereich des Plangebietes ursprünglich ausgewiesene Saarbrücker Straße wurde mit der Aufstellung dieses Fluchtlinienplans gestrichen. (angefertigt 05.1916)

- Fluchtlinienplan 5479/14:

Der Fluchtlinienplan weist im Bereich des Plangebietes den nördlichen Abschnitt der Metzger Straße aus. (angefertigt 04.1939)

- Durchführungsplan 5479/21

Der Durchführungsplan setzt im Bereich des Plangebietes den südlichen Bereich der Ulmenstraße und die westlichen Flächen des Spichernplatzes als öffentliche Verkehrsflächen (vorhanden) fest. (förmlich festgestellt: 07.1957)

- Durchführungsplan 5479/25

Der Durchführungsplan setzt im Bereich des Plangebietes den südlichen Bereich der Ulmenstraße und die westlichen Flächen des Spichernplatzes als öffentliche Verkehrsflächen (vorhanden) fest. (förmlich festgestellt: 12.1957)

- Bebauungsplan 5479/32

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebietes die Metzger Straße als öffentliche Verkehrsfläche (vorhanden) fest. (Satzungsbeschluss 05.1962)

### **3.4 Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete)**

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. befindet sich nicht innerhalb der 300 Meter Wirkzone eines solchen Schutzgebietes.

### **3.5 EU-Vogelschutzgebiete**

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines gemeldeten EU-Vogelschutzgebietes bzw. befindet sich nicht innerhalb der 300 Meter Wirkzone eines solchen Schutzgebietes.

### **3.6 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungs-, Fluchtlinien- und Durchführungsplänen. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Düsseldorf wird daher vom Plangebiet nicht tangiert.

### **3.7 Gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 62 Landschaftsgesetz NW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz.

### **3.8 Gesamtstädtischer Grünordnungsplan (GOP I)**

Aufgabe des Grünordnungsplans ist die Darstellung des Freiraumsystems für die Stadt Düsseldorf und die Sicherung, Vernetzung und Entwicklung seiner einzelnen Bausteine. Es werden Leitstrukturen für das städtische Grün aufgezeigt, in Projekten aufgegriffen und konkretisiert. Ziel ist es, die Funktion des Stadtgrüns für die Lebensqualität in der Landeshauptstadt Düsseldorf zu erhalten und wenn möglich zu verbessern.

Der Grünordnungsplan 2025 "rheinverbunden" auf der gesamtstädtischen Ebene ist gleichzeitig in das Fachkapitel Umwelt und Freiraum des Stadtentwicklungskonzeptes 2025 eingeflossen. Wie das Stadtentwicklungskonzept ist auch der Grünordnungsplan auf die nächsten zehn Jahre ausgerichtet, die formulierten Ziele der Freiraumplanung zu erreichen.

Als gesamtstädtisches Konzept kann der Grünordnungsplan 2025 "rheinverbunden" lediglich Leitlinien und Strategien vorgeben, die über nachfolgende Planungsebenen und Projekte konkretisiert und schließlich umgesetzt werden. So können Lücken im Freiraumnetz beispielsweise im Zuge der städtebaulichen Entwicklung geschlossen werden.

Der Grünordnungsplan 2025 "rheinverbunden" ist bei der Bauleitplanung, bei städtebaulichen Rahmenplänen, Stadtteilentwicklungskonzepten und anderen städtischen Planungen zu berücksichtigen. Er bildet die Grundlage für die Aufstellung und Fortschreibung der Grünordnungsrahmenpläne für die Stadtbezirke. Durch die Definition von Prioritäten und Handlungsempfehlungen stellt er eine Schwerpunktsetzung für Konzepte und Projekte des Garten- Friedhofs- und Forstamtes für die nächsten zehn Jahre dar.

Gemäß den im GOP I getroffenen Abgrenzungen von Teilräumen, ist das Plangebiet dem Teilraum 23 - 2. Grüner Ring und Kittelbach – zuzuordnen (vgl. Abb. 5).

Beim Thema Stadtplanung stellt der GOP I die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Bereich Ulmer Höh' (mittelfristig, ehemalige JVA) dar (vgl. Abb. 6).

### **Entwicklungsziele für den Teilraum 23**

- Sicherstellung einer ausreichenden Freiflächenversorgung.

### **Handlungsempfehlungen für den Teil 23**

- Integration einer qualitativen Freiraumplanung in die städtebauliche Entwicklung,

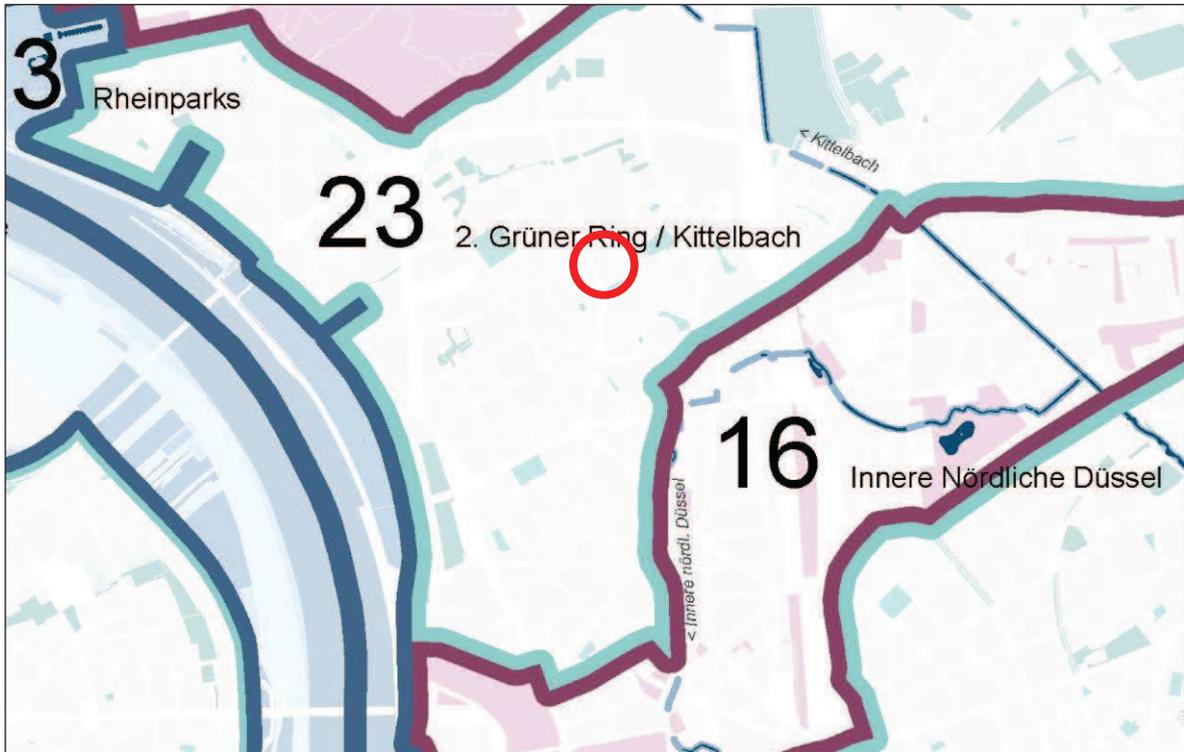


Abb. 4: Grünordnungsplan Düsseldorf 2025 – rheinverbunden - Plan 02 Teilräume (Stadt Düsseldorf, 2014)  
 Rote Markierung = Lage des Plangebietes

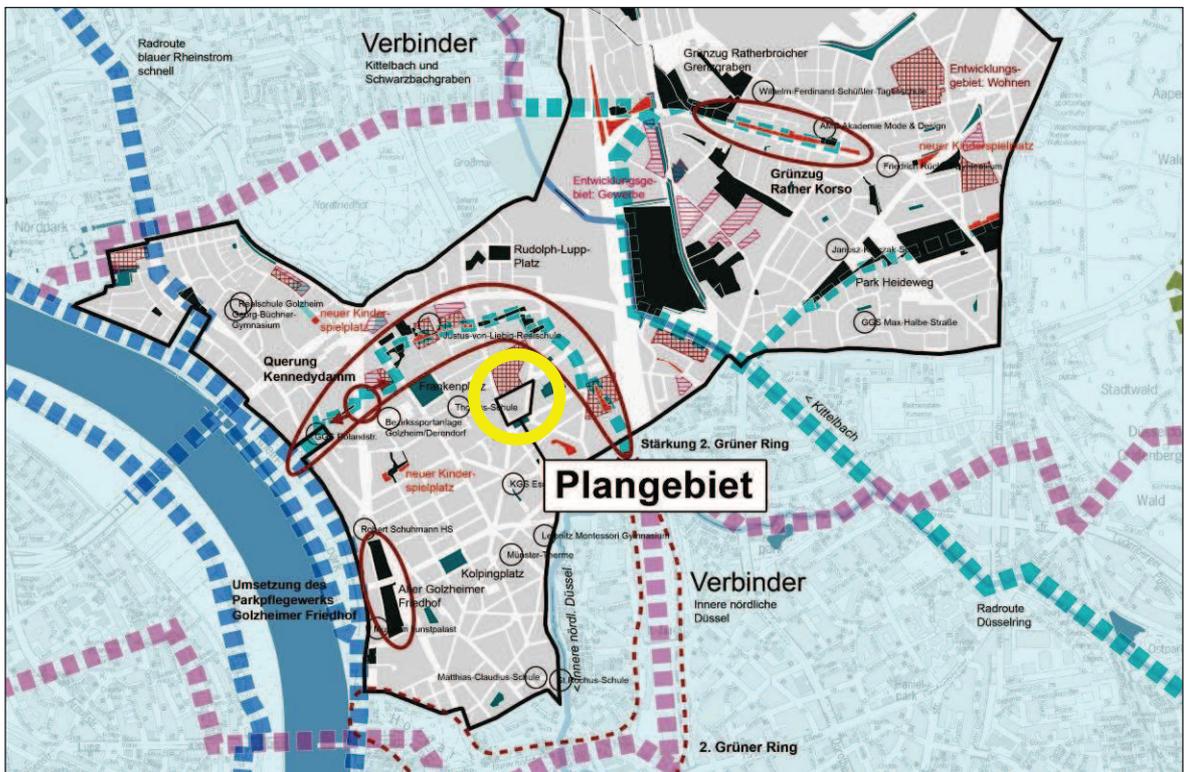


Abb. 5: Grünordnungsplan Düsseldorf 2025 – rheinverbunden – Teilraumkarte 23 (Stadt Düsseldorf, 2014)  
 Schwarz umrandet = Lage des Plangebietes

### 3.9 Grünordnungsrahmenplan (GOP II)

Der auf Stadtteilebene gültige Grünordnungsplan II (Grünordnungsrahmenplan Stadtbezirk 1, 2010) stellt ein informelles Planungsinstrument zur Sicherung und Entwicklung von Freiraumstrukturen und Stadtgestaltung sowie des Arten- und Biotopschutzes dar.

Die Grünordnungspläne II decken die mittlere grünordnerische Planungsebene für Stadtbezirke ab. Hier geben sie übergeordnete landschaftsarchitektonische Handlungshinweise, wie sowohl die bestehenden Strukturen als auch Neuplanungen zu entwickeln sind.

In der Karte Planungen / Maßnahmen des GOP II für den Stadtbezirk 1 wird das Plangebiet bzgl. der städtebaulichen Entwicklung / Umstrukturierung als Gebiet „B-Plan im Verfahren“ dargestellt (vgl. Abb. 9), der Spichernplatz als bestehende Grünfläche bzw. bestehender Stadtplatz mit Spielplatz.

Für den südlichen Verlauf der Metzger Straße wird in der Karte „Planungen / Maßnahmen“ des GOP II eine prägende Baumreihe, Allee symbolisiert.

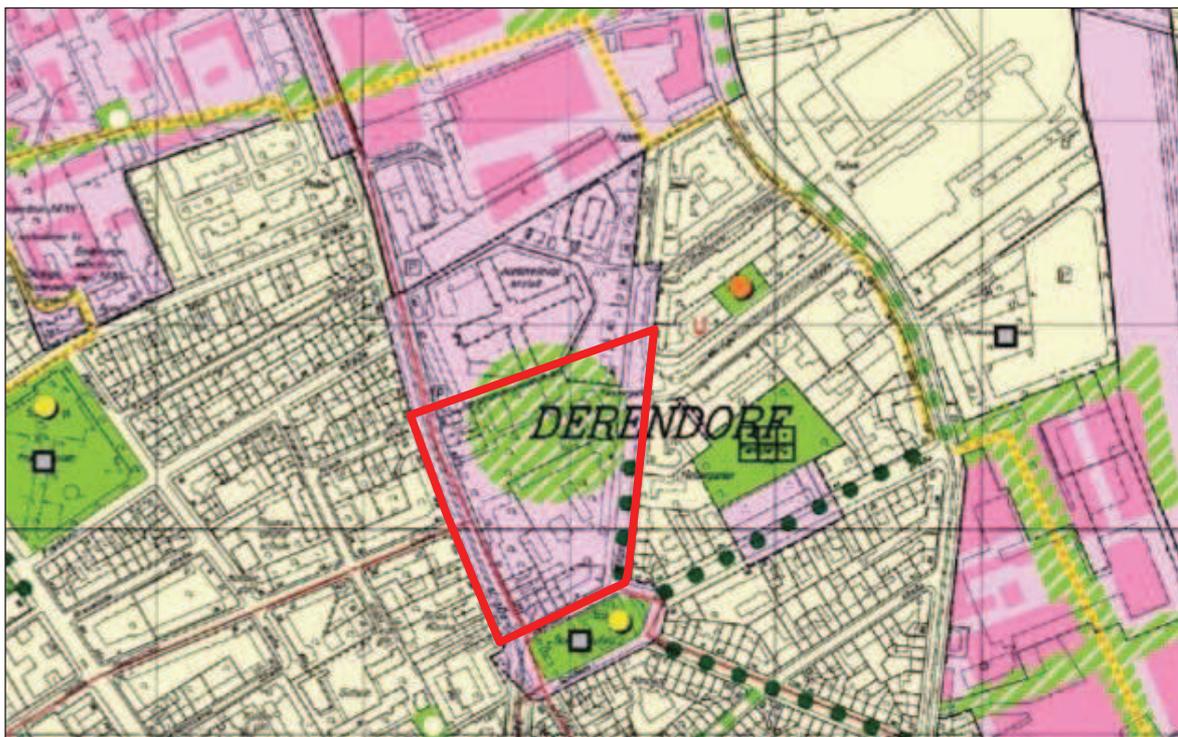


Abb. 6 Ausschnitt aus der Karte Planungen / Maßnahmen des Grünordnungsrahmenplanes (GOP II) für den Stadtbezirk 01, (Stadt Düsseldorf, April 2010), Rote Markierung = Lage des Plangebietes

Im Erläuterungstext zum Grünordnungsrahmenplan (GOP II) werden für den Stadtbezirk 1 bzw. für den Stadtteil Derendorf, in dem das Plangebiet liegt, folgende Kernaussagen / Leitziele getroffen:

- Der Stadtbezirk 01 ist ein großflächig zusammenhängender, bioklimatischer Lastraum. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 81-100 % wodurch klein- und bioklimatische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden (GOP II, S. 6)
- Für den Stadtteil Derendorf, wird u.a. mit dem Bereich „JVA/Ulmenstraße“ das Plangebiet als Entwicklungs-, Umstrukturierungsbereich für neue Wohnquartiere beschrieben, in dem Wohnungsbau im Bereich der dann aufgegebenen Justizvollzugsanstalt realisiert werden soll. (GOP II, Tab. 2, S. 16)
- In Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung (bis 2020) wird gemäß dem Demographiebericht (*LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF 2008*) für den Stadtteil Derendorf die höchste absolute Bevölkerungszunahme aller Stadtteile im Stadtbezirk 1 prognostiziert (GOP II, S. 22).
- Die Wohnungsbedarfsprognose „Wohnen in Düsseldorf 2020+ (INWIS & B 2007) stellt fest, dass in Düsseldorf ein erheblicher Neubaubedarf besteht. Schwerpunkte der Nachfrage beim Geschosswohnungsbau sind die zentralen Stadtbezirke. [...] Die Wohnungsbedarfsprognose empfiehlt u. a., auf innenstadtnahen Flächen eine höhere Verdichtung als in der Vergangenheit anzustreben. Auch im Geschosswohnungsbau können verdichtete Blockrandbebauungen urbane Qualitäten darstellen, sofern sie auf der Grundlage hochwertiger städtebaulicher Konzepte realisiert werden, die insbesondere auch die Ansprüche einer attraktiven Innenhofgestaltung berücksichtigen (GOP II, S. 22).
- In puncto Freiraumstrukturen / Grünzüge der Stadtteile wird im GOP II für den Stadtteil Derendorf beschrieben, dass die Innenhöfe der Blockrandbebauung überwiegend wenig durchgrünt sind. Stadtgrünplätze wie der Franken- und Spichernplatz bilden die wenigen öffentlichen bis „halböffentlichen“ Grünflächen in Derendorf-Süd. Derendorf weist Bereiche mit sehr hohen bis mäßigen Versiegelungsgraden auf (GOP II, S. 34).
- Die Stadtmitte sowie Teile von Pempelfort und Derendorf sind gem. der GOP II Anlagekarte 3 „Freiraum und Erholung“ als bereits hochverdichtet einzustufen. Blockinnenhöfe müssten für eine Neubebauung tlw. erst entkernt werden. Noch offene und begrünte Innenhöfe stellen zwar relativ kleinräumige, aber dennoch wichtige wohnungsnaher Erholungsflächen dar. Eine Nachverdichtung im Innenstadtbereich ist auch aus stadtklimatischer Sicht äußerst problematisch. Gerade vor dem Hintergrund einer sich verschärfenden thermischen Belastung durch den Klimawandel ist hier für einen konsequenten Erhalt der noch vorhandenen Grünflächen zu sorgen (GOP II, S. 43).
- Mit dem Spichernplatz findet sich südlich angrenzend zum Plangebiet ein ca. 5.000m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz, der folgende Ausstattungsmerkmale aufweist: Bolzplatz, besondere Angebote für Jugendliche / größeres, weitgehend eingezäuntes Areal, umsäumt von meist älteren Kastanien; Sitzbänke; Betreuung des Spielplatzes durch benachbarte Jugendfreizeiteinrichtung „Ulmenclub“; Ballspielfläche, Streetballkörbe, Tischtennisplatten, Sandfläche mit Spielgeräten; geeignet für alle Altersgruppen (GOP II, Tab. 15, S. 49)

- In der Analyse und Bewertung zur Versorgung von Wohnquartieren mit öffentlichen Spielflächen wird für den Spichernplatz als Bezugsraum zum Plangebiet beschrieben. Der Sozialraum 0113 Derendorf weist die höchste Kinder- und Jugendlichenzahl aller Sozialräume im Stadtbezirk 01 auf. Als zentraler Stadtplatz bietet der Spichernplatz neben Spielgeräten für alle Altersgruppen auch besondere Angebote für Jugendliche, wie Streetballkörbe, Ballspielflächen und Tischtennisplatten an (GOP II, S. 53)
- Prägende Alleen und Baumreihen im Umfeld des Plangebietes befinden sich gem. GOP II an der Spichernstraße / Spichernplatz sowie an der Metzger Straße. Als dort prägende Baumarten werden Roteiche, Ahorn und Rosskastanie genannt.
- Der südlich dem Plangebiet angrenzende, von älteren Platanen gesäumte Spichernplatz wird im GOP II als Stadtplatz beschrieben, der ausschließlich eine Zweckbestimmung als Spiel-, Bolzplatz aufweist. Der Platz besitzt eine hohe raumgliedernde und orientierende Funktion im Stadtbild bzw. eine hohe Gestaltqualität (GOP II, Tab. 19, S. 70).
- Hinsichtlich der im GOP II genannten Entwicklungsziele zum Erhalt und Ausbau allgemein nutzbarer öffentlicher Grünflächen, sollte im Rahmen zukünftiger städtebauliche Umstrukturierungen, wie z. B. im Bereich JVA / Ulmenstraße, wo nach Aufgabe der JVA die Entwicklung von Wohnnutzungen beabsichtigt ist (> Masterplan), ein öffentlich nutzbarer Grünflächenanteil berücksichtigt werden.
- Aus grünordnerischer Sicht sollten primär Baulücken und Umstrukturierungsbereiche sowie bereits bebaute und versiegelte Blockinnenbereiche für Bauvorhaben genutzt werden. Dabei sollten auch die Grünstrukturen aufgewertet werden. Gemeinschaftlich bzw. privat genutzte Grünflächen sollten vielmehr als wohnungsnaher Erholungsflächen mit relevanten Funktionen für das Kleinklima erhalten und optimiert werden. Letzteres kann in dicht bebauten Gebieten vor allem durch Innenhofentsiegelungen bzw. -begrünungen sowie mit Dachbegrünungen erreicht werden. Hierbei sind private Initiativen zur Hinterhof-, Dach- und Fassadenbegrünung z.B. im Rahmen der Förderung von Umweltprojekten zu unterstützen. Potenziell geeignet sind nicht oder nur in geringem Umfang bebaute Blockinnenhöfe (GOP II, S. 94).

Durch die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen JVA Geländes bzw. des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 01/010 können diese Handlungshinweise weitestgehend umgesetzt werden bzw. wird eine Umsetzung der Hinweise für den Gesamtbereich des Entwicklungsraum 6 durch die Planung nicht ausgeschlossen.

Im Kontext des bestehenden Wohnungsdrucks in Düsseldorf und des erheblichen Neubaubedarfs entspricht die geplante wohnbauliche Nachverdichtung in den Blockrand- bzw. Blockinnenbereichen den Entwicklungszielen des GOP II für den Stadtbezirk 1. Aus planerischen Gesichtspunkten ist dabei Sorge zu tragen, dass in den neuen Wohnquartieren eine adäquate wohnungsnaher Durchgrünung der Quartiere erfolgt. Neue Grünstrukturen sollen

hierbei sich auch begünstigend auf die bestehenden klimatischen Beeinträchtigungen auswirken, die in den hochverdichten Innenstadtlagen bestehen. Hier sind u.a. Dachbegrünungen sowie begrünte Innenhöfe zu nennen.

Entsprechende Handlungsempfehlungen und Vorgaben werden, sofern mit anderen Planungsabsichten des Bebauungsplans Nr. 01/010 sowie den gutachterlichen Vorgaben zu den biotischen und abiotischen Schutzziele vereinbar, im Rahmen des vorliegenden Grünordnungsplans getroffen und definiert.

### **3.10 Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 19. Dezember 1986. Gem. § 2 Abs. 1 dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr Zentimetern geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, sofern einer der einzelnen Stämme einen Umfang von 50 cm und mehr hat. Der Umfang der Bäume ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen.

Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien fallen gem. § 2 Abs. 1 nicht unter die Vorschrift dieser Satzung.

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist es gem. § 2 Abs. 4 verboten geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen Schädigung des Baumes oder ihren wesentlichen Aufbau zu verändern. Der Aufbau wird wesentlich verändert, wenn Eingriffe vorgenommen werden, die auf das charakteristische Aussehen erheblich einwirken oder das weitere Wachstum beeinträchtigen.

Von den Verboten des § 2 kann gem. § 4 eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Bäume aus überwiegenden, auf andere Weise nicht zu verwirklichenden öffentlichen Interessen dringend zu beseitigen oder wesentlich zu verändern sind.

Bei Ausnahmen nach § 4 Abs. 1 kann dem Antragsteller auferlegt werden, auf dem Baugrundstück Bäume bestimmter Art und Größe als Ersatz für entfernte Bäume auf seine Kosten zu pflanzen und zu erhalten. Ist eine Ersatzpflanzung nach S. 1 anzuordnen, aber tatsächlich ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Für den im Plangebiet vorhandenen Baumbestand erfolgte eine gutachterliche Bewertung, bei dem die Erhaltungswürdigkeit und Genehmigungsfähigkeit im Rahmen des geplanten Wohnbauprojekts geprüft wurde (*Draeger 2015, FSWLA 2015*). Ergänzend mit bereits vorliegenden Vermessungsdaten sowie einer ergänzenden Kartierung im Jahr 2016 (ISR) wurde für das Plangebiet ein Baumkataster erstellt. In der Anlagetabelle und Anlagekarten „Baumkataster“ ist der im Plangebiet im Sinne der Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand erfasst und dargestellt. Zudem wird der mit Durchführung der Planung verbundene Eingriff in den satzungsgeschützten Baumbestand bilanziert.

Das Baumkataster umfasst ggw. 67 Baumstandorte im inneren Plangebiet, wovon 60 Bäume gem. § 2 Abs. 1 unter die Baumschutzsatzung fallen. Im Kontext des vorliegenden

Freianlagenplanung (Büro club L94, Vorentwurf Stand 17.02.2017) wird davon ausgegangen, dass für die Umsetzung der Planung 18 satzungsgeschützte Bäume erhalten werden können und 42 satzungsgeschützte Bäume gefällt werden müssen.

Baumstandorte in der äußeren Erschließung (Metzer Straße, Ulmenstraße, Spichernstraße) sind im Baumkataster nicht aufgeführt, da hier keine planungsbedingten Eingriffe zu erwarten sind.

### **3.11 Wald**

Im Plangebiet ist kein Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. des Landesforstgesetzes NW vorhanden.

### **3.12 Wasserschutzzonen**

Gemäß dem „Verzeichnis der Straßen und Hausnummern in den Wasserschutzzonen der Landeshauptstadt Düsseldorf“ (Stand: März 2013) befindet sich das Plangebiet nicht in einer Wasserschutzzone.

### **3.13 Bodenschutz / Altlasten**

Zu diesem Themenkomplex wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf das Kap. 5.1 Boden verwiesen.

### **3.14 Denkmalschutz**

Im Spätsommer 2016 wurden durch das Gutachterbüro für Archäologie und Denkmalpflege Goldschmidt Sondagegrabungen im Plangebiet durchgeführt. Durch die Bodendenkmalpflege und den Bodendenkmalschutz des Landschaftsverband Rheinland (LVR) wurden diese Grabungsergebnisse analysiert. Seitens des LVR bestehen hinsichtlich der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung (Stellungnahme des LVR vom 30.08.2016).

Ein Hinweis auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist in den Bebauungsplan Nr. 01/010 aufzunehmen.

### **3.15 Stadtklimatische Planungshinweiskarte – Stadt Düsseldorf**

Die stadtklimatische Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) wurde auf Grundlage der Klimaanalyse der Stadt Düsseldorf (2012) erstellt. Darin werden stadtklimatisch relevante Rahmenvorgaben für künftige Planungen gemacht.

Gemäß der klimabezogenen Planungshinweiskarte der Stadt Düsseldorf (2012) für den Stadtbezirk 1 befindet sich das Plangebiet in einem Lastraum der sehr hoch versiegelten Innenstadtbereiche (siehe Kap. 5.5).

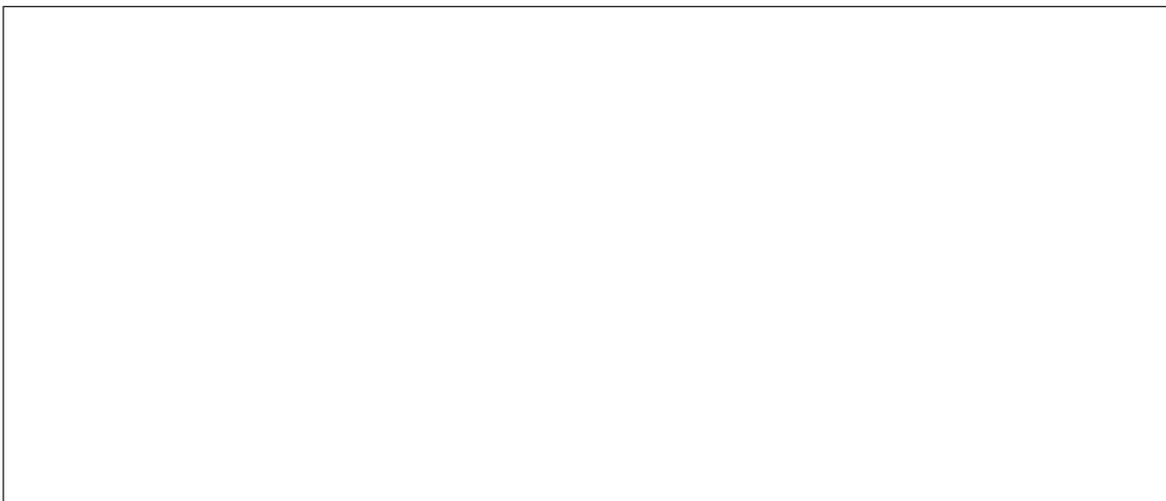


Abb. 7: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte - Stadtbezirk 1 (Stadt Düsseldorf, 2012)  
Schwarze Markierung = Lage des Plangebietes

Die stadtklimatische Planungshinweiskarte gibt für den Stadtbezirk folgende Planungshinweise mit direkten Bezug zum Plangebiet vor:

- Verringerung der Versiegelungsrate durch Entsiegelung (im Plangebiet geringe Neuversiegelung, aber Bepflanzung von versiegelten Bereichen wie Dächern oder Tiefgaragendecken)
- Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Innenhofbegrünung, Straßenbegrünung und der Anlage von kleiner Grünanlagen mit Oasenwirkung
- Senkung von Verkehrs- und Hausbrandemissionen

### **3.16 Luftreinhalteplan – Stadt Düsseldorf**

Der Luftreinhalteplan (LRP) trat zum 01.11.2008 in Kraft. Er gilt gesamtstädtisch und somit auch für den Stadtbezirk 1.

Nach Maßgabe der EU-Rahmenrichtlinie (96/62/EG), des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) sowie der Bestimmungen der 39. Verordnung zum BImSchG (BImSchV) hat die Bezirksregierung Düsseldorf als planaufstellende Behörde für Düsseldorf den Luftreinhalteplan aufgestellt.

Der Luftreinhalteplan Düsseldorf musste aufgestellt werden, weil die geltenden Grenzwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> überschritten wurden. Dies haben die Immissionsmessungen des LANUV im Jahre 2005 ergeben.

Die Messungen wurden ergänzt durch Modellrechnungen des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) sowie Ergebnisse zahlreicher städtischer Messstellen, die insbesondere Aufschluss über die Überschreitungen des geltenden Grenzwertes (einschließlich zulässiger Toleranzmarge) für NO<sub>2</sub> gaben.

Während mit Hilfe der Aktionspläne kurzfristig Maßnahmen ergriffen werden, zielt der Luftreinhalteplan auf die Einhaltung der Grenzwerte ab und enthält neben kurz- auch mittel- und langfristige Maßnahmen.

Neben dem regionalen Hintergrund leistet die lokale Zusatzbelastung durch den Straßenverkehr den größten Beitrag zu den PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> - Belastungen. Deshalb sind die Maßnahmen des Luftreinhalteplans im Wesentlichen auf den Straßenverkehr gerichtet.

Dabei kamen Maßnahmen, die zu einer bloßen Verlagerung der Schadstoffe in andere Straßenzüge oder Stadtgebiete geführt hätten, nicht in Betracht. Ebenso unberücksichtigt bleiben solche einschneidenden Maßnahmen, die die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Düsseldorf in unangemessener Weise beeinträchtigt hätten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/010 liegt innerhalb der 2013 erweiterten Umweltzone der Stadt Düsseldorf. Somit gelten für das Plangebiet bereits Restriktionen für die Nutzung von Fahrzeugen (ab dem 01.07.2014 nur Fahrzeuge mit grünen Umweltplaketten). Die Ausweisung der grünen Umweltzone (LRP Maßnahme M5/50) ist prägendes Instrument zur Reduzierung der lokalen verkehrsbedingten Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung.

Der vollständige Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Düsseldorf steht allen Internetbesuchern auf der Homepage der Bezirksregierung Düsseldorf ([www.brd.nrw.de](http://www.brd.nrw.de)) zum direkten Download zur Verfügung.

## **4. CHARAKTERISIERUNG DES PLANGEBIETES**

### **4.1 Lage des Untersuchungsgebietes im Raum**

Das im Stadtbezirk 1, im Stadtteil Derendorf gelegene Plangebiet „Ulmer Höh' - Südteil“ hat eine Größe von etwa 4,1 ha. Das Plangebiet wird im Osten durch die Metzer Straße, im Süden durch den Spichernplatz und im Westen durch die Ulmenstraße begrenzt.

Es wird im Norden durch die Flächen der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA) „Ulmer Höh“ begrenzt. Nördlich dieser liegt das frühere Rheinmetall-Gelände mit der sogenannten „Halle 29“, die Mode-Showrooms der Fa. Gerry Weber enthält.

Der Blockrand des Plangebietes ist entlang der Metzer Straße, der Spichernstraße und der Ulmenstraße mit einer bis zu sechsgeschossigen Bebauung eingefasst. Es sind nur wenige Baulücken vorhanden, die durch eine Nachverdichtung geschlossen werden können. Im Nordosten befindet sich im Plangebiet an der Metzer Straße ein neugebauter 4-zügiger Kindergarten (Träger SKFM). Bei den nördlichen und zentral im Plangebiet liegenden Flächen handelt es sich um derzeit untergenutzte Flächen, die einer Neuordnung bzw. Nachverdichtung bedürfen.

Die innerstädtisch-urbanen Strukturen in diesem Stadtbereich sind überwiegend durch Wohnnutzungen und kleinteilige gewerbliche Nutzungen geprägt. Gewerbeeinheiten in

Form von Läden oder Büros befinden sich vorrangig in der Erdgeschosszone zur Ulmenstraße. Im Bereich der Metzger Straße liegt vorwiegend Wohnnutzung vor. Die Bebauung besteht überwiegend aus vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden, die in Blockstrukturen eingefasst sind.

Die im zentralen, nördlichen Plangebiet gelegene Brachfläche wird seit November 2015 übergangsweise für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Hierzu wurde für die Errichtung der Zeltunterkünfte die Fläche geschottert und 1 Silberweide (Baumkataster Baum Nr. 42) gefällt.

Es befinden sich im Plangebiet keine öffentlichen Spielplätze. Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz liegt unmittelbar südlich des Plangebietes am Spichernplatz (vgl. Kap. 3.9). Weitere Spielplätze sind am Frankenplatz bzw. an der Merziger Straße vorzufinden.

### **Bestandssituation Juli 2015**



Abb. 8: Luftbild vom Plangebiet (Vermessungs- und Katasteramt Stadt Düsseldorf, 2015)



Abb. 9: Brachfläche im zentralen, nördlichen Plangebiet (SKFM-Fläche).  
Im Hintergrund die neue Wohnbebauung mit KITA an der Metzger Straße (ISR, 2015)



Abb. 10: Blick auf das sog. „Mutterhaus“ des SKFM im zentralen Plangebiet. Davor die nach den Abbrucharbeiten verbliebene Brachfläche mit der inzwischen gefälltten Silberweide (Baum Nr. 42) (ISR, 2015)

### **Bestandssituation August 2016**



Abb. 11: Blick auf das sog. „Mutterhaus“ des SKFM im August 2016. Im Vordergrund die temporären Flüchtlingsunterkünfte, welche auf der Brachfläche errichtet worden sind (ISR, 2016)



Abb. 12: Zufahrtbereich zum innen liegenden Plangebiet, Blick auf die Einfahrt Ulmenstraßen (ISR, 2016)



Abb.13: Ulmenstraße - kompakte Grünkulisse mit vereinzelt geschädigten Bäumen im Bereich der Gartenbrache zwischen der SKFM-Verwaltung und der Zufahrt ins innere Plangebiet. (ISR, 2016)



Abb.14: Stellplatzanlage im Innenhof der SKFM-Verwaltung/Geschäftsstelle, entlang der Grundstücksgrenze zieht sich eine Reihe aus Säulenpappeln entlang. (ISR, 2016)



Abb.15: Platanen mit kompaktem Strauchunterwuchs im Zufahrtbereich, angrenzend zum sog. SKFM-Mutterhaus (ISR, 2016)



Abb. 16: Gartenbrache mit kompaktem Strauch- und Baumbestand zwischen dem Zufahrtbereich und der SKFM-Verwaltung/Geschäftsstelle (ISR, 2016)

## **4.2 Naturräumliche Gliederung**

Der Untersuchungsraum liegt naturräumlich in der Großlandschaft „Niederrheinisches Tiefland“. Er wird der naturräumlichen Haupteinheit 575 „Mittlere Niederrheinebene“ und darin der Untereinheit „Düsseldorf-Duisburger Rheinebene“ (Einheit 575.30) zugeordnet.

Die Niederrheinebene setzt sich aus den Terrassenebenen beidseitig des Rheins und der zentral liegenden Rheinaue zusammen. Die Ebene ist heutzutage stark von der Landwirtschaft und durch die ausgedehnten Siedlungsstrukturen geprägt. In der Niederrheinebene dominieren Braunerden, im Auenbereich auch Ablagerungsböden und wassergeprägte Böden.

## **4.3 Potenzielle natürliche Vegetation (pnV)**

Die potenzielle natürliche Vegetation beschreibt einen hypothetisch-konstruierten Zustand einer natürlichen Vegetation, die vorherrschen würde, wenn die Landnutzung durch den Menschen aufhörte. In der Anlagekarte 13 (Potenzielle natürliche Waldgesellschaften) zum „Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ für die Planungsregion Düsseldorf (LANUV, August 2014) wird für das Plangebiet Drahtschmielen-Flattergras-Buchengewäler als potenzielle natürliche Vegetation dargestellt.

Durch die großflächige anthropogene Überformung und der damit einhergegangenen Umwandlung der natürlichen Bodengefüge ist die heutige potenzielle, natürliche Vegetation, schwer vorhersehbar. Sukzessionsprozesse wie z.B. die Etablierung von Ruderalfluren sind aufgrund der andauernden anthropogenen Nutzung des Plangebietes nicht bzw. nur eingeschränkt zu beobachten.

## **5. BESTANDSERFASSUNG**

### **5.1 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist durch die vorhergegangenen Nutzungen stark anthropogen überformt. Durch flächige Versiegelungen und angefüllte, stark verdichtete Auffüllungen sind die Bodenfunktionen bereits beeinträchtigt. Neben der Bodenbelüftung und der Biotopfunktion sind hier auch die Nährstoffverfügbarkeit und -versorgung sowie die Grundwasserneubildung und -pufferfunktion betroffen.

Zudem wurden in Teilbereichen des Plangebietes durch gewerbliche Nutzung des Standortes chemische Bodenverunreinigungen hervorgerufen. Für das Plangebiet liegen Boden- und Bodenluftuntersuchungen aus den Jahren 1992 (*Dr. Weißling Laboratorien GmbH*), 2002 (*Stadtwerke Düsseldorf AG*) und 2015 (*Althoff und Lang GbR*) vor. Zudem wurde durch das Gutachterbüro Althoff und Lang GbR im August 2016 eine Nutzungsrecherche und ergänzende Untersuchung gem. BBodSchV für die im Plangebiet befindlichen Altstandorte AS 1449 (Ulmenstraße 87) und AS 1766 (Spichernplatz 6) durchgeführt. Für die beiden Altstandorte erfolgte im Februar 2017 eine ergänzende Untersuchung (*Gefährdungsabschätzung, Dr. Tillmanns und Partner GmbH, 2017*).

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und sonstige Verunreinigungen werden im Zuge der Bodensanierungs- und Rückbaumaßnahme fachgerecht abgetragen und einer sachgerechten Verwertung zugeführt. Unter Berücksichtigung der Erfahrungen, die im Stadtgebiet Düsseldorf bei der Umstrukturierung ehemaliger Industriestandorte gemacht wurden, stellen die im Plangebiet bekannten Grundwasser- und Bodenverhältnisse keinen Anlass dar, das Plangebiet nicht in eine neue städtebauliche Nutzung zu überführen. Dies beinhaltet unter der Voraussetzung von Bodensanierungen auch sensiblere Nutzungen wie Wohnen und Freianlagen.

Durch die Nutzungshistorie und den anthropogenen Beeinträchtigungen des Plangebiets sind keine naturnahen Böden mehr vorhanden. Eine besondere Bedeutung oder Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet ist nicht vorhanden.

	versiegelt (m <sup>2</sup> )	%	teilversiegelt (m <sup>2</sup> )	%	unversiegelt (m <sup>2</sup> )	%	Summe (m <sup>2</sup> )
<b>Bestand</b>	29.500	71,4	4.500	10,9	7.300	17,7	41.300

Tab. 2: Versiegelungsgrad Bestand

## 5.2 Schutzgut Wasser

### Grundwasser:

Der bisher höchste Grundwasserstände ermittelte Grundwasserstand (1926) liegt bei ca. 32 m ü.NN (HHGW).

Entsprechend dem Umweltamt der Stadt Düsseldorf vorliegenden Erkenntnissen liegen die höchsten gemessenen Grundwasserstände für das Plangebiet bei ca. 30,5 m ü. NN (HGW 1988 - höchster periodisch wiederkehrender Grundwasserstand).

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

Bei einer Geländehöhe von ca. 40 m ü.NN können demnach ungünstigstenfalls Grundwasserstände von 35 m ü.NN auftreten. Dieser Wert liegt oberhalb des für 1926 ermittelten Wertes, der auch auf einer deutlich geringeren Datengrundlage beruht.

Die Grundwasserbeschaffenheit weist in Bezug auf die Parameter der chlorierten Kohlenwasserstoffe (CKW), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Nitrat, Sulfat und Eisen insgesamt betrachtet unauffällige Konzentrationen auf (Grundlage hierfür sind die Grundwassergüteuntersuchungen des Umweltamtes).

### Hochwasser

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte wird das Plangebiet nicht bei einem Extremereignis überflutet; das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet,

Hochwasserbelange sind nicht betroffen (Bezirksregierung Düsseldorf, Detailkarte 5 Hochwasserschutz).

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet oder dessen Umfeld. Dem Plangebiet kommt keine besondere Funktion zum Schutz von Oberflächengewässern oder des Grundwassers zu.

### **5.3 Schutzgut Klima / Luft**

#### Globalklima

Durch die Neustrukturierung des Plangebietes bietet sich die Chance, hier den zukünftigen Energiebedarf zu minimieren. Hierzu dienen folgende planerische Grundsätze:

Die Baukörper sind kompakt ausgeführt, um Wärmeverluste gering zu halten. Durch die geplante Struktur des Baugebietes lässt sich eine kompakte Bauweise ermöglichen.

Es findet eine vermehrte Ausrichtung der Gebäudehauptseiten nach Süden statt, um solare Energiegewinne zu maximieren. Zum Schutz vor Überhitzung im Sommer sollte hier möglichst 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. In Bereichen, in denen aus Gründen des Lärmschutzes eine mechanische Belüftung von Wohn- und Arbeitsräumen festgesetzt wird, sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren Passivhaus-Bauweise in Betracht zu ziehen.

Zur Erzeugung von Wärmeenergie sind möglichst effiziente Technologien wie die Kraft-Wärme-(Kälte-)Kopplung einzusetzen. Das Plangebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Andienung des Plangebietes erfolgt aller Voraussicht nach über die Metzger Straße.

#### Stadtklima

Aufgrund der Lage des Plangebietes im hochverdichteten Innenstadtbereich sind die klimatischen Rahmenbedingungen insgesamt als ungünstig zu bezeichnen. Gemäß der stadtklimatischen Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) liegt das Plangebiet im Lastraum der sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche.

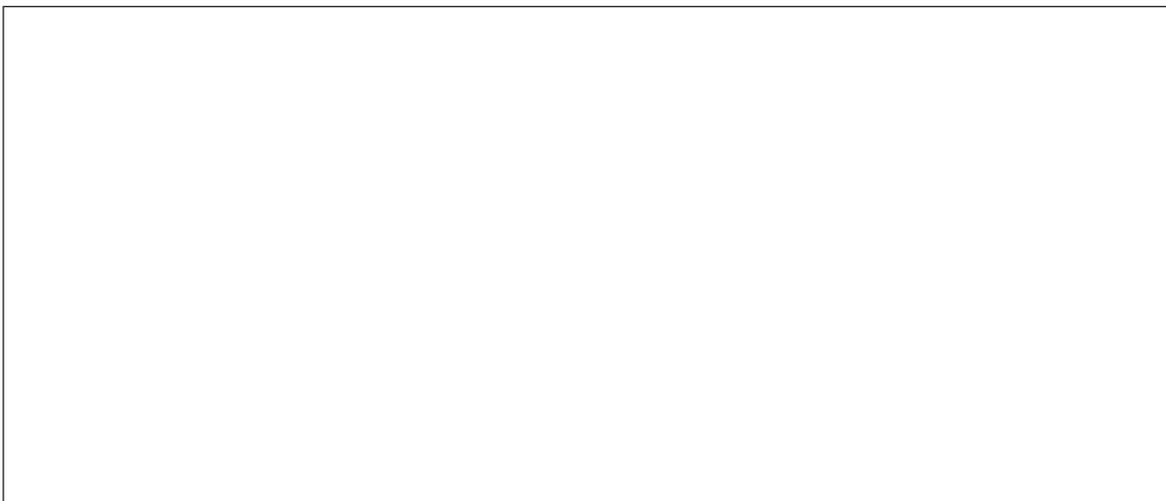


Abb. 17: Stadtbezirk 1 - Planungshinweiskarte (Stadt Düsseldorf, 2012), schwarze Markierung = Lage des Plangebietes

Unmittelbar südlich schließt der Spichernplatz als städtischer Grünzug mit lokalklimatischer Bedeutung an. Das übrige Umfeld ist ebenfalls dem Lastraum der sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche zugeordnet.

Derzeit ist das Gebiet verhältnismäßig locker bebaut, weist jedoch einen hohen Versiegelungsanteil auf. Insbesondere während windschwacher Strahlungswetterlagen kommt es zur starken thermischen Aufheizung und der Bildung von Wärmeinseln. Künstliche Oberflächenmaterialien heizen sich stärker auf und speichern die Wärme länger, sodass mit einer Überwärmung bis in die Abend- und Nachtstunden zu rechnen ist.

Dem durchgrüneten Spichernplatz und der baumbestandenen Wiesenfläche südlich der Justizvollzugsanstalt kommt bisher eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Die Neuplanung als Wohngebiet bietet die Chance einer stadtklimatischen Aufwertung des Plangebietes. Eine Vernetzung von Grünstrukturen scheitert an der vorgesehenen, durchgehenden Randbebauung. Als realisierbare Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Aufheizung sind somit folgende Planungsempfehlungen zu berücksichtigen:

- Erhalt und Ausbau der bestehenden Grünstrukturen
- deutliche Verbesserung der Versiegelungsbilanz durch Entsiegelung und Begrünung von Flächen incl. unbebauter Tiefgaragen
- Begrünung aller flachen oder flachgeneigten Dächer
- Begrünung der öffentlichen und privaten Verkehrs-, Stellplatz- und Abstandsflächen, unter anderem mit Schatten spendenden Bäumen.

### Lufthygiene

Entsprechend der aktuellen lufthygienischen Berechnungen<sup>1</sup> sind die das Plangebiet unmittelbar umgebenden Straßen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV (39. Bundesimmissionsschutzverordnung) für die Luftschadstoffe Feinstaub (PM<sub>10</sub>), (PM<sub>2,5</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) betroffen. Auch gehen von den aktuellen Nutzungen des Plangebietes keine wesentlichen lufthygienischen Emissionen mehr aus. Die lufthygienische Gesamtbelastung des Plangebietes wird daher maßgeblich von der Höhe des regionalen und städtischen Hintergrundniveaus geprägt.

Grenzwertüberschreitungen im Plangebiet gemäß 39. BImSchV für die Luftschadstoffe PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> und NO<sub>2</sub> sind daher momentan auszuschließen.

### **5.4 Schutzgut Tiere / Artenschutzprüfung (ASP)**

Durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH wurde im Sommer 2015 eine artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I - nach den Vorgaben der VV-Artenschutz<sup>2</sup> durchgeführt. Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu prüfen, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotsatbestand nach § 44 BNatSchG vorbereitet wird.

Betroffenheiten der Quartiere gebäudebewohnender Arten (Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Braunes Langohr, Zwergfledermaus) können ausgeschlossen werden, da das abgehende Bestandsgebäude weder von außen sichtbaren Spuren von Fledermäusen aufzeigte, noch in seiner Baustruktur Nischen für Fledermäuse bietet. Für Arten, die auch oder ausschließlich Baumhöhlen oder -spalten als Quartier nutzen (Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) sind Betroffenheiten nicht in Gänze auszuschließen. Zwar konnten während der Begutachtung der großen Bestandsbäume im Zuge der artenschutzrechtlichen Begehung Höhlen oder Spalten an den einsehbaren Teilen der Bäume ausgeschlossen werden, doch konnten die Bäume aufgrund des belaubten Zustands nicht in Gänze begutachtet werden. Da die nicht einsehbaren Teile der Baumkronen jedoch überwiegend junge und vitale Äste mit geringerem Durchmesser aufweisen, ist eine Vielzahl von Höhlen auszuschließen, sodass keine Populationsgefährdung bei Rodungen vorbereitet werden.

---

<sup>1</sup> Luftschadstofftechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01/010 „Ulmer Höh“ in Düsseldorf: Brilon, Bondzio und Weiser (4/2016)

<sup>2</sup> Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016 (LANUV))

Neue Zerschneidungswirkungen oder Kollisionsrisiken treten nicht auf. Eine Betroffenheit von Quartieren kann nicht in Gänze ausgeschlossen werden, jedoch eine Gefährdung von möglichen Populationen. Die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden erfolgt außerhalb der Reproduktionszeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 01. März des Folgejahres. Der Verlust von Quartieren, besonders in hochgewachsenen Bäumen, kann nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Um mögliche Verluste zu kompensieren, sind an geeigneten zu erhaltenden Bäumen innerhalb des Plangebietes oder an Neuanpflanzungen Kunstquartiere anzubringen. Diese sind aufgrund der Lebensraumstruktur des Plangebietes und der Umgebung auf kulturfolgende Arten wie Abendsegler und Zwergfledermaus anzupassen und wie folgt zu wählen:

- 2 Stück - Großraum- und Überwinterungshöhle (bspw. Fa. Schwegler, Typ 1 FW oder vergleichbar)
- 3 Stück - Kleinfledermaushöhle (bspw. Fa. Schwegler, Typ 3 FN oder vergleichbar)

Die Fledermaushöhlen sind spätestens mit Beginn der Rodungsarbeiten / Abrissarbeiten aufzuhängen und gemäß den Herstellerangaben zu pflegen.

Das Plangebiet und sein direktes Umfeld weisen keine Horste oder Nistplätze von Greifvögeln (bspw. Sperber oder Mäusebussard, Turm- bzw. Baumfalke) oder Eulen (Waldkauz, bzw. Schleiereule) auf. Zudem kommt dem Plangebiet durch die intensive Versiegelung und dem geringen Grünanteil keine besondere Bedeutung als Jagdrevier der genannten Arten zu. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind für Greif- und Eulenvögel auszuschließen.

Brutplätze von Waldarten wie Baumpieper, Schwarzspecht und Waldschnepfe sind in dem kleinflächigen Baumbestand ebenfalls sicher auszuschließen. Zudem werden Vorkommen der Feldlerche im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen sicher ausgeschlossen.

Gartenrotschwänze und Mehlschwalben konnten im Zuge der Ortsbegehung nicht beobachtet werden. Gebäude mit Nestern von Mehl- oder Rauchschnalben oder Habitatstrukturen anderer Gebäudebrüter sind ebenfalls nicht vorhanden, sodass auch für diese Arten keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die Abrissarbeiten vorbereitet werden.

Das Plangebiet stellt sich als stark versiegelte Fläche mit geringem Grünanteil dar. Durch den hohen Nutzungsdruck und die Lärmemissionen durch den Betrieb (Verkehr, angrenzende Kita) liegen audio-visuelle Störungen vor, die eine Vorbelastung des Plangebietes darstellen. Diese werden von angepassten und kulturfolgenden Arten wie beispielsweise Amseln, Blau- und Kohlmeise oder Ringeltauben (sog. Allerweltsarten) akzeptiert. Brutplätze dieser Arten liegen mit hoher Wahrscheinlichkeit im Eingriffsbereich. Zudem weist das Plangebiet auch für diese Arten eine Funktion als Nahrungshabitat aus. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für die sog. Allerweltsarten ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen, falls die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiträume stattfinden. Hierbei ist für die Rodung von Bäumen und Gehölzen in Anlehnung an § 39

BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 01. März des Folgejahres zu wählen, um Eingriffe in das Brutgeschehen mit Sicherheit auszuschließen.

Da durch den Bebauungsplan Nr. 01/010 sowohl Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden als auch Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden, sind im Zusammenhang mit den bestehenden Gehölzstrukturen im Umfeld des Plangebietes keine Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten wie Nisthöhlen von Vögeln vorzusehen.

Die abgehenden Gebäude sind kurzfristig, d.h. etwa 14 Tage vor den Abbrucharbeiten, durch fachkundige Personen auf den Neu-Besatz von Fledermäusen und von Vögeln zu untersuchen. Falls in diesem Zusammenhang Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erkannt werden, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen mit der Stadt Düsseldorf, Untere Landschaftsbehörde, abzustimmen und umzusetzen.

Die Vegetation im Plangebiet setzt sich aus Saum- und Ruderalgesellschaften und den typischen Gesellschaften der städtischen Gärten und Parks zusammen. Wertvolle und seltene Pflanzengesellschaften konnten innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt werden. Die Bestandsbäume im Plangebiet werden in Teilen erhalten. Abgehende Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf zu ersetzen.

Insgesamt stellen sich die Biotope nicht als hochwertig dar. Die Fauna setzt sich entsprechend der Lage des Plangebietes aus typischen kulturfolgenden Arten zusammen, wobei durch die Insellage das Arteninventar stark eingeschränkt ist. Die Vegetation wird durch die gärtnerische Nutzung und Ruderalprozesse geprägt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen, Landschaft werden durch die Planung nicht ausgelöst.

## **5.5 Schutzgut Pflanzen**

### Beschreibung der Biotoptypen

Der von der Metzger Straße erschlossene ehemalige AWISTA-Betriebshof ist mit Ausnahme einer strauchbewachsenen Bodenmiete vegetationslos. In den Außenflächen der SKFM-Geschäftsstelle / Verwaltung an der Ulmenstraße befindet sich straßenseitig ein kleinflächiger Vorgartenbereich mit einfachen Vegetationsstrukturen (Ziersträucher, Bodendecker). Im Innenhof befindet sich versiegelte Stellplätze und Zuwegungen zu rückwärtigen Hauseingängen. In den Randlagen existieren kleinteilige Scherrasenflächen und einzelne Pflanzbeete. Entlang der Mauer zwischen dem SKFM- und ehem. AWISTA-Grundstück zieht sich eine Baumreihe aus Säulen-Pappeln entlang, welche das Grundstück nach Osten hin, im Sinne einer grüne Zäsur, nahezu abschirmt (vgl. Karte 4 – „Baumkataster Bestand“).



Abb. 18: Plangebiet und Umgebung (Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

Im nördlich angrenzenden Bereich, zwischen dem Gebäude Ulmenstraße 75 (SKFM-Verwaltung) und dem Gebäude Ulmenstraße 85 befindet sich eine dem Verwaltungsgebäude zugehörige Gartenbrache, in der umlaufend um eine Rasenfläche z.T. kompakter, alter und stadtbildprägender Baumbestand stockt (vgl. Karte 4 – „Baumkataster Bestand“). In den rückwärtigen Flächen um das sog. „SKFM-Mutterhaus“ (Ulmenstraße 83) befinden sich entlang der Zufahrt zunächst vereinzelte wegebegleitende Pflanzbeete, überwiegend mit verbuschten Bodendeckern im Unterwuchs und ebenfalls z.T. prägenden Altbaumbestand (u.a. Platane, Roteiche). Die anschließende, innenliegende Plangebietsfläche war in der Vergangenheit ebenfalls gartenartig, mit großen Scherrasenflächen gestaltet. Nachdem Abbruch von zwei SKFM-Gebäuden in den vergangenen Jahren, stellt sich dieser Teil des Plangebiets als Brachfläche dar. Die innenliegende Fläche wurde im Herbst 2015 für die Errichtung von temporären Flüchtlingsunterkünften geschottert. In den Randlagen zu den

angrenzenden Grundstücken (JVA, Kita Metzer Straße) stocken noch vereinzelt Laubbäume.

Wertvolle Biotope sind mit Ausnahme des kompakten, z.T. stadtbildprägenden Baumbestandes im Plangebiet nicht vorhanden.

In der nachstehenden Tabelle werden die erfassten Biotoptypen entsprechend den Darstellungen im Bestandsplan (Karte 2 – Bestand Biotoptypen) aufgelistet und gemäß der Codierung der Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV, 2008) klassifiziert.

<b>Biotoptypen im Bestand</b>	
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Flächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster
4.2	Intensive Dachbegrünung hier: begrünte Tiefgaragenflächen, rückwärtige Bereiche der Gebäude Metzer Straße
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen hier: gärtnerisch gestaltete (Vor-)Gartenbereiche bzw. KITA-Außenfläche
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen hier: Gartengrundstücke / Gartenbrachen nördlich der SKFM-Verwaltung mit (Alt)Baumbestand und kompaktem Strauchunterwuchs
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker hier: wegebegleitende Grünstreifen entlang der Zufahrt / der Stellplätze
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50% hier: mit Ruderalpflanzen bewachsene Erdmiete auf dem ehem. Awista-Gelände
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$ hier: Strauchunterwuchs unter den Bestandsbäumen im Bereich Zufahrt / westlich des sog. „SKFM-Mutterhaus“
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten $\geq 50\%$ und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch hier: im Plangebiet befindlicher Baumbestand (vgl. Karte Baumkataster)

Tab. 4: Biotoptypen Bestand (LANUV 2008)

### Beschreibung des Baumbestandes

Im Plangebiet befindet sich ein in Teilen ökologisch wertvoller, stadtbildprägender Baumbestand mit großkronigen Laubgehölzen. Die im Plangebiet stockenden Gehölze stellen sich aus heimischen Laub- und Nadelgehölzen wie Berg-Ahorn, Spitzahorn, Sommerlinde, Birke, Kornellkirsche, Eibe, Lärche und ergänzend dazu nicht heimischen Gehölzen wie Magnolie, Trompetenbaum zusammen.

Wie zuvor bereits beschrieben, verteilt sich der lokale Baumbestand sehr unterschiedlich im Plangebiet. Während sich in der ehem. AWISTA-Fläche keine Bäume befinden, weisen die Gartenbrachen und die anschließenden Bereiche entlang der Zufahrt zum innen- liegenden Plangebiet einen sehr kompakten Baumbestand auf.

Durch das Sachverständigenbüro für Baumsicherheit Gutachterbüro *Dräger* (09/2015) und das Büro *FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH* (03/2015) wurden Gutachten zum Baumbestand innerhalb des Plangebietes erstellt. Die Gutachten umfassen neben der Art-Erfassung weitere Parameter wie Höhe, Stammumfang, Kronendurchmesser, Standortverhältnisse, Einstufung der Vitalität, die Bewertung durch das städtische Kataster von 2012, die Funktion für das Orts- und Landschaftsbild sowie eine zusammenfassende Bewertung. Im Rahmen der zusammenfassenden Bewertung sind im Gutachten von dem Büro FSWLA 4 Bäume als absolut erhaltenswert und 20 Bäume als erhaltenswert / bedingt erhaltenswert eingestuft worden. Der restliche Baumbestand ist als wenig bis nicht erhaltenswert eingestuft worden.

Insgesamt ist der meist mittel bis alte, vereinzelt sehr alte Baumbestand durch diverse Sturmschäden, größtenteils bedingt durch den Pfingststurm „ELA“ aus dem Jahre 2014, arg in Mitleidenschaft gezogen worden und entspricht in den meisten Fällen nicht mehr der Bewertung der Stadt Düsseldorf aus dem Jahre 2012 (Baumkataster – Erhaltungswürdigkeit), welche ebenfalls in dem FSWLA-Gutachten von 2015 dokumentiert ist.

Im Sommer 2016 fand für die Ausarbeitung des GOP III durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH eine zusätzliche Plangebietsbegehung, mit Kontrolle des lokalen Gehölzbestandes statt. Ergänzend wurden hierbei u.a. die Bestandsbäume im Innenhof der SKFM-Geschäftsstelle/-verwaltung an der Ulmenstraße aufgenommen und dokumentiert. Die Straßenbäume im Bereich der umliegenden Erschließungsstraßen (Ulmenstraße, Metzger Straße, Spichernstraße) werden durch die vorgesehene Planung nicht tangiert, und werden daher nicht im Baumkataster aufgeführt.

Summa summarum sind im Baumkataster 67 Baumstandorte aufgenommen und bewertet worden. Abweichend von der Bestandsaufnahmen aus dem Jahr 2012 bzw. 2015 wurde bei der Nachbegehung im Sommer 2016 festgestellt, dass 1 Silberweide (Baum Nr. 151) in der Brachfläche im zentralen Plangebiet für die temporäre Errichtung der Flüchtlingsunterkünfte gefällt wurde. Des Weiteren wurde festgestellt, dass entgegen der Kartierung aus dem Jahr 2012 die Baumstandorte Nr. 109 (Robinie), Nr. 120 (Vogelkirsche), Nr. 134 (Silberahorn), Nr. 140 (Pyramidenpappel) und Nr. 143 (Spitzahorn) nicht mehr vorhanden sind.

<b>Baumbestand im Plangebiet *</b>	
Baumbestand im Plangebiet (Stand 08/2016)	67 Bäume
davon satzungsgeschützte Bäume:	60 Bäume
sowie nicht satzungsgeschützte Bäume:	7 Bäume

\* In den Straßenbaumbestand der umliegenden Erschließungsstraßen (Ulmenstraße, Metzger Straße, Spichernstraße) erfolgen keine vorhabenbedingten Eingriffe, weshalb die Straßenbäume nicht im Baumkataster aufgeführt werden.

Tab. 5: Baumbestand im Plangebiet

Weitere Informationen zum Thema Baumbestand können der Anlagetabelle „Baumkataster“ sowie der Karte 4 „Baumkataster Bestand“ entnommen werden.

## **5.6 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild**

Mehr als 100 Jahre war die Justizvollzugsanstalt JVA „Ulmer Höh“ im Stadtteil Derendorf ansässig und damit - wenn auch als geschlossener und unzugänglicher Bereich – ein prägendes Element in der Stadtstruktur.

Das unmittelbar südlich der JVA angrenzende Plangebiet stellt sich als Blockrandbebauung dar und ist entlang der Metzger Straße, der Spichernstraße und der Ulmenstraße mit einer bis zu sechsgeschossigen Bebauung sowie Mauern eingefasst. Es sind nur wenige Baulücken vorhanden, die Einblicke in die Blockinnenbereiche ermöglichen.

Im Zufahrtbereich zum innen liegenden Plangebiet (Zufahrt SKFM-Gelände / sog. „Mutterhaus“) bildet der dort befindliche (Alt-)Baumbestand aus z.T. haushohen Platanen und anderen Laubbaumen eine prägende Grünkulisse im Stadtbild.

Die innerstädtisch-urbanen Strukturen in diesem Stadtbereich sind überwiegend durch Wohnnutzungen und kleinteilige gewerbliche Nutzungen geprägt. Gewerbeeinheiten in Form von Läden oder Büros befinden sich vorrangig in der Erdgeschosszone zur Ulmenstraße. Im Bereich der Metzger Straße liegt vorwiegend Wohnnutzung vor. Die Bebauung besteht überwiegend aus vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden, die in Blockstrukturen eingefasst sind.

## **6. DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild

landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/010 „Ulmer Höh' - Südteil“ soll nun die durch die Wettbewerbsverfahren erreichte städtebauliche Qualifizierung für den südlichen Teil des Standortes „Ulmer Höh“ planungsrechtlich umgesetzt und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort gesichert werden.

Das Plangebiet ist als innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu beurteilen (Bauvorhaben im Innenbereich). Soweit sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist es daher gemäß § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan zulässig.

Da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung des Bebauungsplans Nr. 01/010 formell zulässig gewesen wäre, kommt die Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG nicht zur Anwendung. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

## 6.1 Schutzgüter Boden / Wasser

Das Gebiet ist bereits jetzt schon zu einem Großteil bebaut bzw. durch Wege- und Hofflächen großteilig versiegelt, so dass es durch die Planung nur zu wenigen Neuversiegelungen in bisher unversiegelten Bereichen kommt und somit, im Kontext der größtenteils anthropogen überformten Böden im Plangebiet, erhebliche Beeinträchtigungen auf den Boden ausgeschlossen werden können.

Primär im Blockinnenbereich werden durch den Bebauungsplan versiegelte und unversiegelte Bereiche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Die Umsetzung der Planung führt zu geringen Neuversiegelungen (+4,4 %), wodurch es zu Beeinträchtigungen der Funktionen des Boden-Wasserhaushaltes kommt.

	versiegelt (m <sup>2</sup> )	%	teilversiegelt (m <sup>2</sup> )	%	unversiegelt (m <sup>2</sup> )	%	Summe (m <sup>2</sup> )
<b>Bestand</b>	29.500	71,4	4.500	10,9	7.300	17,7	41.300
<b>Planung</b>	31.300	75,8	4.600	11,1	5.400	13,1	41.300
<b>%-Bilanz</b>		+ 4,4		+ 0,2		- 4,6	

Tab. 6: Versiegelungsbilanz

Durch den Bau von Gebäuden und zwei Tiefgaragen werden Eingriffe in die belebten und unbelebten Bodenschichten vorbereitet. Um die durch die erhöhte zulässige Versiegelung durch Tiefgaragen (GRZ bis 0,8) einhergehenden Auswirkungen auf die Umwelt zu mindern, sind gemäß Beschluss des Ausschusses für Umweltschutz der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 17.10.2016 bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragendächern / unterbauten

Flächen mindestens 130 cm zzgl. Drainschicht und 50 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Substrat zu berücksichtigen. Durch bauliche Restriktionen (bautechnische Höhenvorgaben durch Anbindung an die bestehende Tiefgarage des Gebäudes Metzger Straße Nr. 4/ 4a) kann eine durchgängige, mindestens 130 cm starke Substratschicht nicht umgesetzt werden. Stattdessen wird die Tiefgarage des neuen Gebäudes Metzger Straße Nr. 4/ 4a über eine Substratdicke von 0,5 m bis 0,8 m verfügen. In Teilbereichen findet eine Anhebung des Geländes bis auf eine Substratdicke von 1,20 m statt. Auf der für die Neubebauung geplante Tiefgarage kann im direkten Anschluss (Fläche P1) eine Substratdicke von 1,0 m, im weiteren nördlichen Verlauf eine Substratdicke von 1,20 m (Fläche P2) und im weiteren Verlauf südlich des Erschließungsstiches von mindestens 1,50 m (Fläche P3) erreicht werden (vgl. Abb. 23 - Lageplan Tiefgaragen). Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Diese Teilflächen weisen durch den Substratauftrag zwar wieder Bodenteilfunktionen (Retention, Lebensraum für Tiere und Pflanzen) auf, werden jedoch aufgrund der Sperrschichten (Tiefgaragendecke) und den intensiven Eingriffen in den Boden in der Versiegelungsbilanz als teilversiegelte Bereiche erfasst.

Die gewählten und im Bebauungsplan festgesetzten Stärken der Substratschicht ermöglichen eine noch optimale Tiefe des Bauvorhabens (Gebäude, Tiefgaragen) in Bezug auf den minimalen Grundwasserflurabstand von 5 m. Ziel der Planung ist es, zu vermeiden, dass die geplanten Tiefgaragen als Speerbauwerk im Grundwasserstrom wirken könnten.

In den neu entstehenden Wohnbereichen und in den Bereichen, in denen zukünftig eine Nachverdichtung ermöglicht wird, soll die Versiegelung des Bodens möglichst auf ein Mindestmaß reduziert werden. Damit sollen, 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 werden. Hier ist u.a. nach Möglichkeit die großflächige Verwendung von wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Flächenbefestigungen (Stellplatz- und Wegebau) zu empfehlen.

Aufgrund der festgestellten Kontaminationen wurden im Rahmen des Planverfahrens im Februar 2017 weitergehende bodenschutzrechtliche Untersuchungen (Gefährdungsabschätzung) durchgeführt. Grundlegend kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Zuge der städtebaulichen Entwicklung die im Plangebiet befindlichen Altlastenstandorte (vgl. Kap. 5.1) entsprechend den bodenschutzrechtliche Vorgaben saniert werden. Die entsprechenden Sanierungskonzepte werden in zukünftigen Abbruch- bzw. Bauantragsverfahren verbindlich geregelt. Hierdurch wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind und die Wirkungspfade Boden-Wasser, Boden-Pflanze, Boden-Mensch/Tier und Boden-Luft künftig als nicht erheblich belastet einzustufen sind.

## **6.2 Schutzgut Klima / Luft**

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer deutlichen Reduzierung der lokalen Grünkulisse, vorrangig im zentralen und westlichen Plangebiet. Hierdurch ergeben sich Beein-

trächtigungen für das Mikroklima in puncto Verschattung sowie Funktionen für den lufthygienischen Ausgleich (Filter- und Speicherfunktionen von Luftschadstoffen, Frischluftproduktion).

Durch die geplanten Entsiegelungen und Neubebauungen wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet gering erhöhen.

Im Kontext der Lage des Plangebietes im hochverdichteten Innenstadtbereich, fördert die kompakte Bebauung eine starke thermische Aufheizung und der Bildung von Wärmeinseln. Neue und zu erhaltende Grünstrukturen wirken sich durch ihre positive Eigenschaften hinsichtlich Verschattung, Verdunstung und Luftfiltration klimaoptimierend und mindernd gegen erhebliche Beeinträchtigungen aus.

Im Kapitel 10.3.2 werden Vorschläge für textliche Festsetzungen getroffen, die klimaoptimierende Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen Umgebung haben, wie beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünungen. Die genannten Maßnahmen tragen dazu bei, die vom Klimawandel ausgelösten Auswirkungen zu reduzieren. Beispielsweise werden Starkregenereignisse durch Grünanlagen aufgenommen. Lang anhaltende Hitzeperioden im Sommerhalbjahr werden durch die Verschattung, Verdunstung und geringe Wärmespeicherung abgemildert.

Die Transformation des Plangebietes als Wohngebiet bietet die Chance, hier den zukünftigen Energiebedarf zu minimieren. Hierzu ist der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Versorgungsnetz (Wasser, Strom, Gas und Fernwärme) geplant. Die Gebäudeausrichtungen sind solarenergetisch optimiert in Südausrichtung geplant, wodurch im Plangebiet passive Energieeinsparungen und –gewinnungspotenziale geschaffen werden können.

### **6.3 Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt**

#### **Tiere**

Insgesamt stellen sich die Biotope, mit Ausnahme des kompakten Baumbestandes, nicht als ökologisch hochwertig dar. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) setzt sich das lokale Arteninventar, entsprechend der Lage des Plangebietes im hochverdichteten Innenstadtbereich, aus typischen kulturfolgenden Arten zusammen, wobei durch die Blockinnenlage das Arteninventar stark eingeschränkt ist. Durch die baubedingten Gehölzrodungen und dem Abriss von Gebäuden kommt es dennoch zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen und Brutstätten im Plangebiet. Diese können jedoch durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden, so dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere kommt.

Mit der vollständigen Durchführung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (vgl. Kap. 10.4) kann gewährleistet werden, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/010 keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## **Pflanzen**

Durch die Neuversiegelung bzw. Teilversiegelung von bisher noch unversiegelten Flächen, hier primär die Bereiche der Gartenbrachen (Bereich zwischen dem sog. „Mutterhaus“ an der Ulmenstraße 83, der Plangebietszufahrt von der Ulmenstraße und nördlich der SKFM-Verwaltung an der Ulmenstraße 75), kommt es zu einem größeren Verlust von Vegetationsstrukturen mit hohen Wertigkeiten (u.a. Altbaumbestand).

Durch den Bebauungsplan Nr. 01/010 wird ein Verlust von satzungsgeschützten, stadtbildprägenden Bäumen vorbereitet. Durch die geplanten Baumaßnahmen im WA3, WA6 und WA7 gehen zum derzeitigen Kenntnisstand (d.h. Einbeziehung des aktuellen Hochbaukonzeptes sowie der Vorentwurfsplanung für die Freianlagengestaltung) 42 der 60 im Baumkataster dokumentierten, satzungsgeschützten Bäume verloren.

Dem entgegen, bleiben unter den o.g. Annahmen 18 Bäume im Plangebiet erhalten. Diese werden in Teilen mittels textlichen bzw. zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert.

Der Baumbestand im Innenhof der SKFM-Verwaltung (WA4) ist von den geplanten Wohnbauvorhaben nicht betroffen (vgl. Kap. 6.3). Erst wenn in diesen Bestandsbereichen später eine Ausnutzung des neuen Baurecht erfolgen soll, kommt es dort ggf. zu einer Überplanung des Baumstandortes Nr. 127. Diese Eingriff wäre dann entsprechend der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Mittels der Etablierung neuer Mischvegetationsstrukturen aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasenflächen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Durch Vorgaben im Bebauungsplan, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (mindestens 12 cm Substratschicht zzgl. Dränschicht) aufzuwerten, wird ein zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Zudem könnte durch Vertikalbegrünung (Kletter-/Rankpflanzen) ein zusätzliches Grünvolumen im Plangebiet generiert werden.

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA8 mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasenflächen zu begrünen. Diese Vorgabe gilt auch für alle Vorgartenbereiche in den WA-Gebieten. Darüber hinaus sind Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter, welche nicht in Tiefgaragen oder Gebäude integriert werden durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (z.B. Hecken oder Strauchpflanzungen) einzufassen. Eine explizite Definition von Vorgartenbereichen erfolgt im Bebauungsplan jedoch nicht. Gleichwohl tragen die vorgenannten Vorgaben zur Begrünung und Gestaltung der Vorgärten bei.

Durch die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen (siehe Kapitel 10.3.2 „Grünordnungsmaßnahmen“) kann der Erhalt von 2 prägenden Bestandsbäumen und die Neupflanzung von 21 mittelgroßkronigen Bäumen (nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellplatzbegrünung) i.S. der Baumschutzsatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden.

## **6.4 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild**

Mit Durchführung der Planung verändert sich das Stadtbild teils positiv teils negativ. Der Bereich des ehem. AWISTA-Betriebshofes an der rückwärtigen Metzger Straße erfährt durch den Rückbau der nahezu vollversiegelten Fläche, mit Garagen und anderen Zweckgebäuden, zugunsten einer modern gestalteten Wohnbebauung mit neuen Grünstrukturen, eine optische Aufwertung.

Die bestehenden Blockrandstrukturen an der Spichernstraße und der Metzger Straße (Kita, Wohnheim) verbleiben hinsichtlich des Stadtbildes im Status-Quo.

Gleiches gilt für den Straßenabschnitt der Ulmenstraße, welcher sich von der Spichernstraße in nördlicher Richtung bis zum SKFM-Verwaltungsgebäude (Ulmenstraße 75) erstreckt. Hier verbleiben mit Umsetzung der Planung die heutigen Gebäude- und Grünstrukturen.

Eine deutliche Beeinträchtigung des Ortsbildes erfährt der nördliche Straßenabschnitt der Ulmenstraße im Geltungsbereich. Dort führt die Überplanung der Gartenbrachen sowie des bestehenden Zufahrtbereiches zum innen liegenden Plangebiet, zu umfangreichen Eingriffen in prägenden (Alt-)Baumbestand und die bestehende kompakte Grünkulisse des westlichen Plangebietes.

Die Planung sieht durch grünordnerische Festsetzungen den teilweisen Erhalt des prägenden Baumbestandes im neuen Zufahrtbereich vor. Die Schaffung von neuem Siedlungsgrün (Bäume und Mischvegetation in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich von Stellplatzanlagen) mindert die Eingriffe ins Stadtbild in ein nicht erhebliches Maß. Zudem wird durch moderne, dem Stadtraum angepasste Architektur sowie einem Quartiersplatz ein attraktives Stadtquartier geschaffen.

Das neu zu schaffende Wohnquartier bietet urbane Siedlungsstrukturen, die je nach Wohnform über Privatgärten oder Gemeinschaftsfreiflächen verfügen soll. Da sich diese Grünstrukturen jedoch im Blockinneren befinden, kann ihre grundlegend aufwertende Funktion für das Stadtbild jedoch kaum von dem außen liegenden Straßenraum wahrgenommen werden.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Lage im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB auf eine Eingriffsermittlung für das Landschaftsbild (hier Stadtbild) verzichtet. Durch die Festsetzung von neuen Grünstrukturen innerhalb der Verkehrsflächen und der nicht überbaubaren privaten Grünflächen werden die projektierten Baukörper in den ohnehin im Wandel befindlichen Stadtteil eingebettet.

Durch den Erhalt bestehender und der Etablierung neuer Grünstrukturen im Plangebiet können erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

## **7. ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER KOMPENSATIONSFLÄCHEN**

### **7.1 Vorgehensweise und Methodik**

Für das Plangebiet existieren mehrere Fluchtlinien-, Durchführungs- und Bebauungspläne aus den Jahren 1888 bis 1962 (vgl. Kap. 3.3), welche jedoch sich in ihren Inhalten und Festsetzungen auf die umliegenden Verkehrsflächen Ulmenstraße, Spichernplatz und Metzger Straße sowie die ehemals durch das Plangebiet führende Saarbrücker Straße beziehen. Planungsrechtliche Festsetzungen zu wohnbaulichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten werden in den bestehenden Rechtsplänen nicht getroffen.

Angesichts der Lage des Plangebietes im dicht bebauten, urban geprägten Siedlungsgefüge orientiert sich die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB. Die § 34 BauGB Flächen stellen gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG keinen eingriffsrelevanten Bereich (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) dar. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich generell nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

Vor diesem Hintergrund wird für das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 01/010 keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt, da davon ausgegangen wird, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe gemäß § 34 BauGB bereits zulässig sind.

### **7.2 Kompensationsbedarf für Baumverluste**

Mit Umsetzung der Planung kommt es u.a. durch die Baufeldfreimachung, Bodensanierungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen zu Eingriffen in den lokalen Baumbestand. Die Anlagetabelle „Baumkataster“ erfasst den Baumbestand im Sinne der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf (insgesamt 67 Baumstandorte).

Für die Ermittlung der Eingriffe in den lokalen Baumbestand wird das von den involvierten Planungsbüros aktuelle Hochbaukonzept, die Vorentwurfsplanung für die Freianlagengestaltung sowie die Erschließungsplanung zugrunde gelegt.

Im Kontext der o.g. Planungskonzepte kommt es im inneren Plangebiet voraussichtlich zu einem Verlust von 48 Bäumen, wovon 42 satzungsgeschützte Bäume sind. Eingriffe in den Baumbestand der umgebenden äußeren Erschließungsstraßen (Ulmenstraße, Spichernstraße, Metzger Straße) sind nicht zu erwarten.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf (Amt 68/306) die Ergebnisse der erstellten Baumbewertung (FSWLA 2015) einem der Bewertungsstufen (Stufe 1 = absolut erhaltenswert bis Stufe 4 = nicht erhaltenswert) entsprechenden Wertermittlungsansatz pro Baum zugeführt. Dazu wird ein Zuschlagsfaktor eingerechnet, für welche Art von Baumaßnahme (z.B. Wohnungsbau 0,5 oder Verkehrsfläche 1,0) der entsprechende Baum gefällt werden muss (vgl. Anlagetabelle Baumkataster).

Aus den Berechnungen der Baumkataster-Tabelle lässt sich für die Fällung der 42 satzungsrelevanten Bäume, über einen mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamtes der Stadt Düsseldorf (Amt 68) abgestimmten Verrechnungsschlüssel, ein zu leistender Wertersatz von 131.500 € ableiten.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, über die Neupflanzungen von Bäumen im Plangebiet in den nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten und/oder den zusammenhängenden Stellplatzanlagen geregelt werden.

Neupflanzungen von Bäumen können entsprechend der Baumschutzsatzung für die Kompensation angerechnet werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass „Neupflanzungen auf Tiefgaragen“ seitens des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes nur zu 50% angerechnet werden, sofern hier die Bodensubstratschicht eine Stärke von mindestens 130 cm (zzgl. Drainschicht) aufweist. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss ferner mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

Für eine Vollkompensation der Eingriffe in den satzungsrelevanten Baumbestand (42 Bäume) wären unter Verwendung der abgestimmten Mindestpflanzqualität wie folgt erforderlich:

- Neupflanzung Baum StU 20/25 = 1.200 € in der Gegenrechnung zu dem zu leistenden Wertersatz erfordert Neupflanzung von: 107 Bäumen

Durch die Möglichkeit höhere Pflanzqualitäten für die Neupflanzungen zu verwenden, kann die Anzahl der Neupflanzungen wie folgt reduziert werden:

- Neupflanzung Baum StU 25/30 = 1.500 € in der Gegenrechnung zu dem zu leistenden Wertersatz erfordert Neupflanzung von: 85 Bäumen
- Neupflanzung Baum StU 30/35 = 2.500 € in der Gegenrechnung zu dem zu leistenden Wertersatz erfordert Neupflanzung von: 51 Bäumen

Für den Verlust des Baumes Nr. 4 (Roteiche im Zufahrtsbereich / geplante öffentliche Verkehrsfläche) erfolgte mit dem Amt 68 eine gesonderte Abstimmung. Die als absolut erhaltenswert (Bewertungsstufe 1) bewertete Roteiche kann aufgrund der voraussehbaren tiefbaubedingten Eingriffe in den Wurzelraum (Suchschachtung / Wurzelsondage am 14./15.11.2016 - Amt 68, FSWLA) nicht erhalten werden. Als Ersatz für den Stadtbild prägenden Baum wurde vom Amt 68 die Neupflanzung einer Zelkove (Zelkova serrata "Green Vase") bestimmt. Der Neupflanzung der Zelkove wird ein monetärer Wertersatz in Höhe von 7.500 € zugeordnet bzw. gegengerechnet.

- Ersatzpflanzung für Bestandsbaum Nr. 4 - Zelkove serrata StU 45/50 = 7.500 €

Durch brandschutztechnische Vorgaben der Feuerwehr (Gewährleistung der Anleiterbarkeit an den BK2) muss die im nördlichen Plangebiet geplante Stellplatzanlage, entgegen ersten Planungen, in ihren Proportionen so angelegt werden, dass es zu einem Verlust der

Bäume Nr. 21 und Nr. 22 (jeweils Bergahorn, erhaltenswert oder bedingt erhaltenswert bewertet) kommt. Für die beiden Bäume sind Ersatzpflanzungen in der Mindestpflanzqualität StU 20/25 vorzunehmen.

Ebenfalls durch brandschutztechnische Restriktionen (Feuerweherschleppkurve zur Nordseite des BK4, Anleiterbarkeit BK4) sowie durch voraussichtliche Eingriffe in den Stamm-/Wurzelraum durch die geplante Wegeverbindung in das nördlich angrenzende ehem. JVA-Gelände (vgl. Abb. 2 Masterplan) bedingt, kann der Baum Nr. 43 (Platane, erhaltenswert oder bedingt erhaltenswert bewertet) nicht erhalten werden. Das vom Sachverständigenbüro für Baumsicherheit *DRAEGER* (09/2015) erstellte Baumgutachten stellt dar, dass die Bäume Nr. 43 und Nr. 44 u.a. aufgrund von Wuchsdefiziten (jeweils einseitige, asymmetrische Kronenausbildung) nur in Verbindung mit dem jeweiligen Nachbarbaum 43 < > 44 funktionieren. Ein Erhalt des Baumes Nr. 44 ist vor dem Hintergrund der Gefahrenabwehr, im Kontext der unmittelbar angrenzend geplanten Kinderspielfläche, nicht möglich. Somit kommt es in diesem Bereich zum Verlust der Bäume Nr. 43 und 44. Als Ersatz für die beiden prägenden Bäume wurde vom Amt 68 die Neupflanzung von zwei Hainbuchen (*Carpinus betulus*) bestimmt. Der Neupflanzung der Hainbuchen wird ein monetärer Wertersatz in Höhe von jeweils 3.500 € zugeordnet bzw. gegengerechnet.

- Ersatzpflanzungen für die Bestandsbäume Nr. 43 und 44 - Hainbuche (*Carpinus betulus*), StU 40/45 = 3.500 €

Die genaue Verortung der beiden Ersatzpflanzungen erfolgt im Rahmen der weiteren Freianlagenplanung durch das Büro club L94.

Bedingt durch die Restriktionen, die sich aus der kompakten Baukörperstellung, den verbleibenden Freiflächen in Überlagerungen mit Tiefgaragen, GFL-Rechten sowie Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen ergeben, kann eine solch hohe Anzahl von Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht nachhaltig umgesetzt werden. Von daher wird der Ansatz weiter verfolgt, den nicht durch Neupflanzung zu erbringenden Ersatzanteil über einen monetären Ausgleich zu kompensieren. Eine adäquate Berechnungsgrundlage für diese Variante bietet die Anlagetabelle des Baumkatasters.

### Ersatzberechnung

Im Kontext der vorliegenden Planungskonzepte kommt es im inneren Plangebiet voraussichtlich zu einem Verlust von 49 Bäumen, wovon 42 satzungsgeschützte Bäume sind, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf zu ersetzen sind.

Über den in Kap. 10.3.2 (Nr. 4 - Begrünung der allgemeinen Wohngebiete WA) empfohlenen Berechnungsschlüssel für die Neupflanzung von Bäumen in den WA-Gebieten ergibt sich für die von dem Neubauvorhaben tangieren WA3 und WA6 (WA7 ist für diese Berechnung nicht relevant) das Erfordernis, dort mindestens 23 mittelgroßkronige Bäume neu zu pflanzen.

Bäume, die im Zuge der Stellplatzbegrünung anzupflanzen sind bzw. in den entsprechenden WA-Gebieten vorhandene Bäume können auf die zuvor ermittelten 23 Bäume angerechnet werden.

Der Vorentwurf der Freianlagenplanung des Büro club L94 (Stand 17.2.2017) sieht im WA3 und WA6 insgesamt 24 Neupflanzungen (inkl. Stellplatzbegrünung mit 2 Bäumen) vor. Der Baum Nr. 12 (Platane) bleibt erhalten und kann ebenfalls den 23 über den Berechnungsschlüssel ermittelten Neupflanzungen gegengerechnet werden.

5 der geplanten Baumstandorte in der Freianlagenplanung befinden sich auf Tiefgargagen, weshalb in Bezug auf die 50% Anrechenbarkeit (vgl. S. 49, 1. Abs.), abgerundet nur 2 Bäume dieser 5 Bäume als Ersatz anerkannt werden können.

19 Neupflanzungen gemäß des Vorentwurfs können voll angerechnet werden. Somit verbleiben von den 24 Neupflanzungen des Vorentwurfes rechnerisch nur 22 Bäume (19+2+1), die dem Erfordernis mindestens 23 mittelgroßkronige Bäume im WA3 und WA6 anzupflanzen, entgegengestellt werden können.

Es ist zu empfehlen, die Freianlagenplanung hierhin gehend um einen weiteren Baumstandort, außerhalb der Tiefgaragen, anzupassen, so dass im WA3 und WA6 die erforderlichen 23 Neuanpflanzungen untergebracht werden können.

In Bezug auf die erforderliche Gesamtkompensation von 42 satzungsgeschützten Bäumen bedeuten die zuvor beschriebenen Möglichkeiten zum Erhalt bzw. zur Neuanpflanzung von Bäumen, dass für eine Vollkompensation noch weitere 19 im Plangebiet anzupflanzen sind bzw. alternativ ein monetärer Ausgleich vorzunehmen ist.

Verlust / Ersatz von satzungsgeschützten Bäumen	42 Bäume
Neupflanzungen (rechnerisch 19 + 2 = 21 Bäume >) im WA3 und WA6 (Stand Vorentwurf club L94 vom 17.2.2017)	- 21 Bäume
Erhalt Baum Nr. 12 im WA6	- 1 Baum
Erhalt Baum Nr. 29 (Öffentliche Verkehrsfläche / Zufahrt)	- 1 Baum
<b>Anzahl noch zu ersetzender Bäume (bzw. monetärer Ausgleich)</b>	<b>19 Bäume</b>

Tab. 7: Berechnungstabelle Ersatzpflanzungen

Nach Mitteilung des Amt 68/306 wird der genaue Wertersatz für die überplanten satzungsgeschützten Baumstandorte erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt.

### 7.3 Kompensationsbedarf für Beeinträchtigungen abiotischer Ressourcen

Mit Hilfe des angewandten Bewertungsverfahrens werden primär verbal-argumentativ Aussagen über den Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild getroffen. Auf den Wert für die abiotischen Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft) als

weitere Belange des Umweltschutzes ist bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials ergänzend einzugehen.

Ziel der Planung ist es, durch Festschreibung des Maßnahmenprogramms (Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, vgl. Kap. 10) erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen auf die abiotischen Ressourcen auszuschließen.

## **8. SPIELPLATZFLÄCHENBEDARF**

Private Kinderspielflächen für Kleinkinder sind auf den Gemeinschaftsflächen in den Blockinhöfen der Wohngebiete grundsätzlich möglich.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen auf Baugrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Spielplatzsatzung) muss die nutzbare Größe eines Spielplatzes mindestens 25 m<sup>2</sup> betragen. Ferner ist gemäß § 2 Abs. 2 der Spielplatzsatzung für Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen die nutzbare Mindestgröße um 5 m<sup>2</sup> je Wohnung zu erhöhen; Einraumwohnungen werden dabei nicht mitgerechnet. Wohneinheiten mit eigenem Garten bleiben bei der Flächenermittlung unberücksichtigt. Gemäß § 3 Abs. 1 der Spielplatzsatzung müssen Spielplätze von Wohnungen auf den Grundstücken, für die sie zu schaffen sind, eingesehen werden können. Sie sollen nicht mehr als 100 m von den zugehörigen Wohnungen entfernt liegen.

Von den Vorschriften des § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 der Satzung können Ausnahmen gewährt werden, wenn dies wegen vorhandener Bebauung oder wegen der Lage oder Form des Grundstückes zur Vermeidung einer besonderen Härte geboten ist.

Nach den Rahmenvorgaben der durchgeführten städtebaulichen- und architektonischen Wettbewerbe, ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA6 und WA7 die Schaffung von bis zu 225 neuen Wohneinheiten im Plangebiet geplant, wodurch sich gemäß der o.g. Satzung folgender „privater“ Spielflächenbedarf ergibt:

- 225 Wohneinheiten \* 5 m<sup>2</sup> / Wohneinheit = 1.125 m<sup>2</sup> Spielfläche
- 1/5 der Spielfläche sind als Sandspielbereich auszuführen = 225 m<sup>2</sup> Sandspielbereich

In Bezug auf die aktuelle Hochbauplanung ergibt sich im Kontext der Satzung jedoch eine Anpassung der zuvor genannten Spielflächenberechnung, da 1-Raumwohnungen bzw. Erdgeschosswohnungen mit Privatgarten nicht in die Berechnung mit einfließen. In der angepassten Berechnung ergibt sich für das WA3, WA6 und WA7 daher folgender Spielflächenbedarf:

- private Spielfläche: 775 m<sup>2</sup>
- davon sind 1/5 der Fläche (155 m<sup>2</sup>) als Sandspielbereich herzustellen.

Der differenzierte Nachweis für die „privaten“ Kinderspielflächen erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass der private Spielflächenbedarf innerhalb der privaten Gemeinschaftsflächen der ausgewiesenen WA-Gebiete zu 100% nachgewiesen werden kann.

Damit sich Kinder gefahrlos innerhalb des neuen Wohnquartiers bewegen können, werden vorhandene fußläufige Anbindungen in die angrenzenden Siedlungsbereiche angebunden und neue sichere Wegestrukturen geschaffen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollten als Mischflächen angelegt werden. In Verbindung mit Gehrechten auf den Baugrundstücken sollen sich die Kinder im Quartier und zu den geplanten Kinderspielflächen relativ gefahrlos bewegen können.

Die Planung sieht keine öffentlichen Spielplatzflächen im Plangebiet vor. Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich am südlich gelegenen Spichernplatz. Im Zuge einer Umsetzung des nördlichen Bereichs des Masterplans und der dort geplanten großen öffentlichen Freiräume, ist auch der Bau neuer öffentlicher Spielplatzflächen zu erwarten, welche dann fußläufig gut aus dem Plangebiet zu erreichen sind.

## **9. SPIELPLATZFLÄCHENBEDARF KITA**

Im Geltungsbereich befindet sich an der Metzger Straße das Familienzentrum des SKFM, wo u.a. bereits eine Kindertagesstätte (KITA) mit 78 Plätzen (in verschiedene Betreuungsgruppen und -modellen) betrieben wird.

Die Planung sieht im nördlichen Plangebiet (WA6) die zusätzliche Errichtung einer zweizügigen Kindertagesstätte mit Außengelände vor.

In Bezug auf die grünplanerischen Erfordernisse bei der Planung der Kindertagesstätte bedeutet dies, dass gemäß dem städtischen Standard der Stadt Düsseldorf, pro Kita-Gruppe ein beispielbares Außengelände von mindestens 300 m<sup>2</sup> vorzusehen ist. In Abstimmungen mit dem Jugendamt (Amt 51) wurde im Kontext der geplanten Gruppenstruktur der Kita bzw. des geplanten Betreuungsangebotes für rd. 40 Kinder, eine Gesamtaußenfläche von 300 m<sup>2</sup> vereinbart.

Das erforderliche Außengelände kann entsprechend dem Bebauungsplanentwurf in der innen liegenden Freifläche des U-förmigen Baukörpers (BK4) im WA6 errichtet werden. Die Konkretisierung der Kita-Planung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, wo bezüglich der Außenanlagenplanung u.a. die Planungshinweise und Sicherheitsregeln der Unfallkasse NRW, GUV General Unfallversicherung etc. einzuhalten sind.

## **10. MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE**

### **10.1 Allgemeine Zielvorgaben**

Die Zielvorgaben für die zu formulierenden Gestaltungs- und Grünordnungsmaßnahmen und ggf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben sich u.a. aus den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes - NW.

In § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) heißt es:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen („Vermeidungsgebot“).

Die Eingriffsminimierung zielt zum einem auf einen flächensparenden Umgang mit Biotopstrukturen - auch während der Bauphase - hin und dient zum anderen der Sicherung und Entwicklung höherwertiger Bereiche.

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## **10.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Die Eingriffsminimierung zielt zum einen auf einen flächensparenden Umgang mit Biotopstrukturen - besonders während der Bauphase - hin und dient zum anderen der Sicherung und Entwicklung höherwertiger Bereiche.

Die Baumaßnahmen sind grundsätzlich unter Beachtung der DIN- und Bauvorschriften, der einschlägigen Sicherheitsvorschriften, der anerkannten Regeln der Technik, unter Beachtung des Gewässer-, Boden-, Landschafts- und Artenschutzes durchzuführen.

Grundsätzlich ist eine rasche Abwicklung der Bauausführung anzustreben, um die damit verbundenen Belästigungen und Beeinträchtigungen zeitlich zu begrenzen und möglichst gering zu halten. Eine Kontrolle der Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hat durch ein stringentes Baustellenmonitoring zu erfolgen.

Immissionsschutzrechtliche Forderungen ergeben sich aus der 32. Verordnung zum BImSchG – Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) und der 16. Verordnung zum BImSchG – Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Während der Bauphasen sind hinsichtlich des Umgangs mit Boden die Schutzmaßnahmen nach DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Bodenarbeiten) zu beachten. Zum Schutz und zur Erhaltung der Bodenfunktion sind die Bodenbewegungen und Versiegelungen auf das technisch machbare Minimum zu reduzieren.

Die Gefahr der Bodenverschmutzung durch Betriebsmittel ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 (Schutz des Bodens vor chemischer Verunreinigung) zu vermeiden.

Um einen effektiven Schutz der Bäume sicherzustellen, sind eine fachkundige Ausführung aller Maßnahmen wichtig und gängige Normen zu berücksichtigen.

Der Schutz der verbleibenden Bäume und der an das Plangebiet angrenzenden Vegetation während der Bauarbeiten hat nach den Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, RAS-LP 4) sowie dem Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (Landeshauptstadt Düsseldorf, Gartenamt) zu erfolgen.

Zum Schutz der Bestandsbäume sind Suchschachtungen nach Baumwurzeln bzw. zur Erkundung des Wurzelbildes als Handschachtung im Bereich der Straße / Unterbau vor der Bauausführung auszuführen.

Verbleibende Baumstandorte mit Schäden im Kronenbereich („ELA“) sind durch Baumpflegemaßnahmen nach ZTV-Baumpfleger nachhaltig zu sichern.

Unvermeidbare Rodungen von Bäumen und Gehölzen sollten im Sinne von § 39 BNatSchG außerhalb des Schutzzeitraumes 1. März bis 30. September ausgeführt werden.

Durch die Anwendung der Bestimmungen der DIN 18300 (Erdarbeiten), der DIN 18920 und der RiStWag (sinngemäß) während der Bauphase wird die Gefahr einer Grundwasser- bzw. Oberflächenwasserverschmutzung durch Bau- und Betriebsmittel vermindert.

Die Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen erfolgt nur auf befestigten Flächen. Qualifikationsprüfung der beteiligten Baufirmen, Qualitätskontrolle des technischen Zustands der Baumaschinen und der eingesetzten Baustoffe sind Gegenstand eines Baustellenmonitorings.

Bei Rückbau- und Bodenaustauschmaßnahmen sind die nach dem Stand der Technik zu berücksichtigenden Sicherheitsmaßnahmen bezüglich der Lagerung / Deponierung bzw. sachgerechte Reinigung und Wiederverwendung des anfallenden und mit Schadstoffen belasteten Bodenaushubs zu beachten. Aushubmaterial, das keiner Wiederverwertung zugeführt werden kann, ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Separierung der ausgebauten Baustoffe und Materialien sind § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und § 5 Landesabfallgesetz (LabfG) zu beachten.

Die getrennt ausgebauten Materialien sowie der nach Abbruch vorhandene Bauschutt sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Werden bei den Aushubmaßnahmen optische und geruchliche Auffälligkeiten wie z.B. Müllablagerungen, Schlacke, Diesel, Lösemittelgerüche oder ähnliches vorgefunden, ist das zuständige Umweltamt zu informieren.

Nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW (DSchG NW) unterliegt die Entdeckung von Bodendenkmälern grundsätzlich der Anzeigepflicht (§ 15 DSchG NW). Bodendenkmäler und Entdeckungsstätten sind dann gemäß § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt erst drei Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege.

Für den Zeitraum der Baumaßnahmen (inkl. der vorbereitende Tätigkeiten wie z.B. Baufeldräumung) wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen, welche in Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern der Stadt Düsseldorf die Durchführung der zuvor beschriebenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen durchführt und kontrolliert.

### **10.3 Grünordnungsmaßnahmen**

(vgl. hierzu Karte 3 „Planung / Maßnahmen“, Stand: März 2017)

#### **10.3.1 Allgemeine Planungshinweise**

Der aus den Planungsprozessen der Wettbewerbsverfahren 2012 (Gesamtareal Ulmer Höh') und 2014 (Masterplan Ulmer Höh') hervorgehende städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen des Planverfahrens weiter konkretisiert und qualifiziert. Dabei bedurfte es mehrerer Optimierungen und Modifikationen aufgrund der aktuellen Nachfragesituation, neuer Erkenntnisse und Bedingungen sowie anhand von neuen Zielvorstellungen.

Die grundlegenden Bausteine des Masterplans 2014 werden auch im überarbeiteten städtebaulichen Konzept „Ulmer Höh' – Südteil“ erhalten. Eine nachfolgende Entwicklung des Bereiches „Ulmer Höh' - Nordteil“ kann zukünftig an den Südteil angeschlossen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/010 soll die planungsrechtliche Grundlage für ein attraktives Stadtquartier im Stadtteil Derendorf geschaffen werden.

Im Rahmen der grünordnerischen Planung sollen hochwertige Freiraumstrukturen für das Plangebiet konzipiert werden. Den Freianlagen kommt darüber hinaus eine vermittelnde Funktion zwischen den alten und neuen Stadtstrukturen zu, hier mit dem Fokus, der nachfolgenden wohnbaulichen Erschließung des nördlichen ehem. JVA-Geländes Ulmer Höh'.

Im GOP III werden Vorgaben und Empfehlungen zur Gestaltung von Spielflächen, privaten Grünflächen, Fassaden- und Dachbegrünung sowie Verkehrsgrün getroffen, um die Entwicklung eines harmonischen, stimmigen Stadtbildes im zukünftigen Stadtquartier Ulmer Höh' -Südteil- zu ermöglichen.

Für das Plangebiet erfolgt derzeit durch das Büro club L94 Landschaftsarchitekten GmbH (Köln) eine Entwurfsplanung für die öffentlichen und privaten Freiflächen, unter Berücksichtigung der im Rahmen des Grünordnungsplans beschriebenen Vorgaben.

### **10.3.2 Maßnahmenvorschläge zur Bepflanzung und Grünordnung**

Die Durchgrünung des Plangebietes wirkt sich positiv auf die Aspekte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Stadtbildes sowie Stadtökologie aus.

Hohe Begrünungsanteile wirken sich zudem 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. Grünflächen, Straßen und Wege mit Bäumen stellen wichtige gliedernde und belebende Elemente dar und geben der neuen Bebauung eine maßstäbliche Struktur.

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Baumarten im Geltungsbereich ist die aktuelle Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf zu berücksichtigen.

Folgende Maßnahmen werden zur Übernahme in die textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) vorgeschlagen:

#### **Nr. 1 Tiefgaragenbegrünungen**

Durch die Begrünung von Tiefgaragen können die ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Bedingungen dieser Flächen wesentlich verbessert werden. Der Anteil an qualitativ gestaltetem und erlebbarem Freiraum kann durch die Tiefgaragenbegrünung erhöht werden.

Um die durch die erhöhte zulässige Versiegelung durch Tiefgaragen (GRZ bis 0,8) einhergehenden Auswirkungen auf die Umwelt zu mindern wird im Bebauungsplan festgesetzt,

**Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/010 - Ulmer-Höh' - Südteil -**

Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf

Grünordnungsplan (GOP III)

dass Tiefgaragen, im Bereich der geplanten Neubebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6, sofern sie nicht überbaut werden, mit einer Substratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Umweltschutz der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 17.10.2016 soll bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragendächern / unterbauten Flächen mindestens 130 cm zzgl. Dränschicht und 50 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Substrat berücksichtigt werden.

Die Erschließung der neuen Tiefgarage der Baukörper BK3, BK5 und BK6 soll über die bereits im Bau befindliche Tiefgarage des Gebäudes Metzger Straße Nr. 4/4a erfolgen. Hierdurch ergibt sich die bauliche Restriktion, dass durch die bautechnischen Höhenvorgaben der im Bau befindlichen Tiefgarage, die Substratdicke im WA3 und WA6 nicht einheitlich mit mindestens 130 cm zzgl. Dränschicht festgesetzt werden kann. Hier ist in Bezug auf die Höhenvorgaben eine Staffelung der Substratdicken erforderlich.

Die Tiefgarage des neuen Gebäudes Metzger Straße Nr. 4/ 4a wird über eine Substratschichtdicke von 0,5 m bis 0,8 m verfügen. In Teilbereichen findet eine Anhebung des Geländes bis auf eine Substratdicke von 1,20 m statt. Die für die Neubebauung geplante Tiefgarage soll an die Tiefgarage Metzger Straße Nr. 4/ 4a anschließen. Entsprechend kann im direkten Anschluss (Fläche P1) eine Substratdicke von 1 m, im weiteren nördlichen Verlauf eine Substratdicke von 1,20 m (Fläche P2) und im weiteren Verlauf südlich des Erschließungsstiches von mindestens 1,50 m (Fläche P3) erreicht werden (vgl. Abb 19).

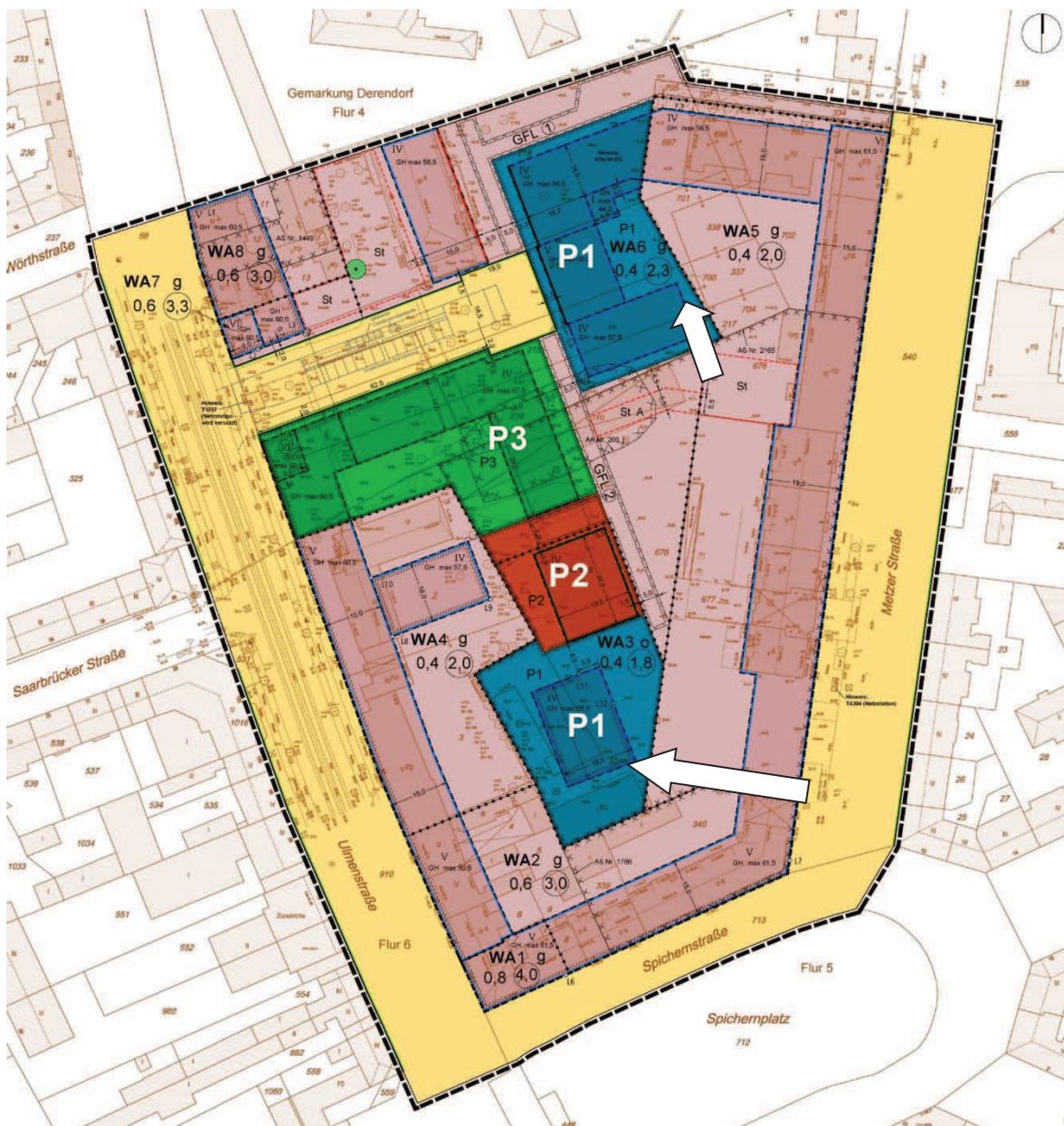


Abb. 19: Lageplan – Verteilung Mindestdicken Substratschichten auf Tiefgaragen (Quelle: ISR)

- P1 = Substratdicke 1,0 m zzgl. Drainschicht
- P2 = Substratdicke 1,2 m zzgl. Drainschicht
- P3 = Substratdicke 1,5 m zzgl. Drainschicht
- Pfeile = Tiefgaragenzufahrten

Auch im Bereich des am geplanten Erschließungsstiches Vorkopf angeordneten Baukörpers BK4 soll eine Tiefgarage errichtet werden. Aufgrund der erforderlichen Rampenlänge soll die Zufahrt dieser Tiefgarage von der geplanten Stellplatzzufahrt der Stellplätze Metzger Straße 10 eingerichtet werden. Der mögliche Substrataufbau oberhalb dieser Tiefgarage steht im engen Zusammenhang mit der maximal zulässigen Rampenneigung, der entsprechend erforderlichen und gleichzeitig auf dem Plangrundstück möglichen Rampenlänge der

Tiefgarageneinfahrt und einer sinnvollen Anordnung der erforderlichen Stellplätze innerhalb der Tiefgarage. Im Ergebnis der Prüfung eines 1,30 m dicken Substrataufbaus ist oberhalb der geplanten Tiefgarage unter Berücksichtigung des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes ein Substrataufbau von 1,0 m möglich. Die Substratdicke von 1,0 m lässt gleichzeitig eine wirtschaftliche Umsetzung des geplanten Baukörpers unter Berücksichtigung der in Abhängigkeit mit der Stärke der Substratschicht stehenden Größe der Treppenräume, die Länge der Treppenläufe sowie die erforderlichen Bauteilgrößen zum Abfangen der auf das Bauwerk wirkenden Lasten zu.

Die gewählten Stärken der Substratschicht ermöglichen eine noch optimale Tiefe des Bauvorhabens in Bezug auf den minimalen Grundwasserflurabstand von 5 m. Ziel der Planung ist es, zu vermeiden, dass die geplanten Tiefgaragen als Speerbauwerk im Grundwasserstrom wirken könnten.

Im Sinne des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt vom 17.10.2016 soll im Bereich von Baumstandorten die Stärke des Substrates im gesamten Plangebiet mindestens 1,3 m betragen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

Das Tiefgaragensubstrat muss der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

## **Nr. 2 Dachbegrünungen**

Durch die Begrünung der Dachflächen können die ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Bedingungen dieser Flächen wesentlich verbessert werden. Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung.

Im Bebauungsplan sollte daher geregelt werden, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht sollte im Sinne des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt vom 17.10.2016 im Mittel mindestens 12 cm zzgl. einer Dränschicht betragen.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Im Hinblick auf ein höheres Retentionsvermögen (prognostizierte Zunahme von Starkregenereignissen) sowie positive Auswirkungen auf das Kleinklima (Hitzestress, Schwüle in

Innenstadtlagen) ist beim Thema Dachbegrünung die Verwendung von sog. „Retentionsdächern“ zu empfehlen.

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

### **Nr. 3 Baumpflanzungen und Begrünung oberirdischer Stellplätze**

Bei der Errichtung von zusammenhängenden Stellplatzflächen ist zur Begrünung der Flächen des ruhenden Verkehrs je angefangene fünf Stellplätze je ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20 – 25 cm gemessen in 1 m Höhe), innerhalb der Stellplatzflächen, der **Pflanzvorschlagsliste 1** in eine offene Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von geplanten Stellplatzflächen, die bereits durch Bestandsbäume geprägt werden, kann von dieser Empfehlung abgesehen werden.

Die Baumpflanzungen (Pflanzgruben) sind unter Berücksichtigung der aktuellen FLL-Richtlinien auszuführen. Die Pflanzgruben müssen gemäß FLL ein Volumen (durchwurzelbarer Grubenraum) von mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen.

Die Stellplätze müssen einen Grünflächenanteil von  $\geq 30\%$  aufweisen (z.B. Rasenfugenpflaster).

#### **Pflanzenvorschlagsliste 1**

##### Stellplatzbegrünung

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| • Feld-Ahorn             | <i>Acer campestre</i> „Elsrijk“          |
| • Spitz-Ahorn            | <i>Acer platanoides</i> „Columnare“      |
| • Pyramiden-Hainbuche    | <i>Carpinus betulus</i> „Frans Fontaine“ |
| • Blumen-Esche           | <i>Fraxinus ornus</i>                    |
| • Amberbaum              | <i>Liquidambar styraciflua</i>           |
| • Gefüllte Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> `Plena´              |
| • Ulme `New Horizon´     | <i>Ulmus</i> `New Horizon´               |

### **Nr. 4 Begrünung der Allgemeinen Wohngebiete (WA)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA8 sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA5 und WA6 sind je 200 m<sup>2</sup> dieser begrüneten Flächen je ein mittelgroßkroniger Laubbaum gemäß der **Pflanzenvorschlagsliste 2** mit einem Stammumfang von min. 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA8 sind je 300 m<sup>2</sup> dieser begrüneten Flächen je ein mittelgroßkroniger Laubbaum gemäß der **Pflanzenvorschlagsliste 2** mit einem

Stammumfang von min. 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Der abweichende Flächenansatz von 300 m<sup>2</sup> resultiert hierbei aus der hohen Baudichte in den Bestandsstrukturen des WA2 und WA8.

Die im Rahmen der Begrünung von Stellplätzen anzupflanzenden Bäume sowie in den entsprechenden Grundstücksflächen der jeweiligen WA-Gebiete vorhandenen Bäume sind hierbei anzurechnen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA6 wird empfohlen, die Neupflanzung der Bäume im Zuge des geplanten Neubaufvorhabens umzusetzen.

Für die nicht vom geplanten Neubaufvorhaben tangierten Bestandsflächen WA2, WA4, WA5 und WA8 wird empfohlen, die Neupflanzungen erst im Zuge von zukünftigen Flächenüberplanungen zu erbringen.

Ziel der Empfehlungen ist eine nachhaltige Begrünung, insbesondere der neu strukturierten Blockinnenbereiche des Plangebietes. Dieses verbunden mit positiven Auswirkungen auf das Stadtbild, das Mikroklima sowie der Lebensraumfunktion.

Für die Ermittlung der Anzahl an Baumpflanzungen in den nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen im WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA8 wurde auf Grundlage der in den WA-Gebieten festgesetzten GRZ und deren zulässigen Überschreitungen (gemäß BauNVO bzw. den textlichen Festsetzungen) der rechnerische Freiflächenanteil ermittelt.

In Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf sollen im WA1 und WA7, aufgrund des kleinen Freiflächenanteils, keine festsetzungsbedingten Neuanpflanzungen von Bäumen erfolgen. Aus diesem Grund wird das WA1 sowie das WA7 aus dem Berechnungsschlüssel für die Neuanpflanzung von Bäumen herausgenommen.

Die nachfolgende Tabelle 6 listet die für die einzelnen allgemeinen Wohngebiete ermittelten, zu begrünenden Freiflächenanteile auf. Zudem erfolgt eine Differenzierung zwischen den allgemeinen Wohnbaugebieten, welche von dem geplanten Neubaufvorhaben betroffen sind (WA3, WA6 und WA7) und den WA-Gebieten, die nicht vom Neubaufvorhaben tangierten werden (WA2, WA4, WA5 und WA8).

**Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/010 - Ulmer-Höh' - Südteil -**  
 Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf  
 Grünordnungsplan (GOP III)

<b>Bebauungsplan Nr. 01/010 -Ulmer Höh' Südteil-</b>			
<b>Geltungsbereich (m²):</b>			<b>41.320</b>
Freiflächen gesamt (m²):			10.057
das entspricht % der Gesamtfläche:			24,3%
<b>WA Flächen GRZ 0,4 (zzgl. 50% Überschreitung gem. BauNVO)</b>			<b>22.780</b>
davon rechnerischer Freiflächenanteil der WA-Flächen			9.112
<b>WA 3 *</b>	2.525	davon Freifläche mit Festsetzung von Baumpflanzungen	1.010
WA 4	3.265	davon Freifläche mit Festsetzung von Baumpflanzungen	1.306
WA 5	7.640	davon Freifläche mit Festsetzung von Baumpflanzungen	3.056
<b>WA 6 *</b>	9.350	davon Freifläche mit Festsetzung von Baumpflanzungen	3.740
<b>WA Flächen GRZ 0,6 (zzgl. Überschreitung bis max. GRZ 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)</b>			<b>3.950</b>
davon rechnerische Freiflächenanteil der WA-Flächen			790
WA 2	2.935	davon Freifläche mit Festsetzung von Baumpflanzungen	587
WA 8	1.015	davon Freifläche mit Festsetzung von Baumpflanzungen	203
<b>WA Flächen GRZ 0,6 (zzgl. Überschreitung bis max. GRZ 0,9 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)</b>			<b>430</b>
davon rechnerische Freiflächenanteil der WA-Flächen			86
WA 7	430	davon Freifläche	86
<b>WA Flächen GRZ 0,8 (ohne Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)</b>			<b>345</b>
davon rechnerische Freiflächenanteil der WA-Flächen			69
WA 1	345	davon Freifläche	69
<b>Stellplatzflächen</b>			<b>370</b>
WA 5	370	Stellplatzflächen innerhalb des WA 5	370
WA 6	790	Stellplatzflächen innerhalb des WA 6	790
<b>Verkehrsflächen</b>			<b>13.815</b>
V-Innen	12.235	äußere Erschließung	12.235
V-Außen	1.580	innere Erschließung	1.580
<b>Relevanter Freiflächenanteil gem. textlichen Festsetzungen in m²</b>			
1 Baumpflanzung je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche =			
<b>WA 3 *</b>	1.010	m² Freifläche = Anzahl Baumpflanzung	<b>5</b>
WA 4	1.306	m² Freifläche = Anzahl Baumpflanzung	6
WA 5	3.056	m² Freifläche = Anzahl Baumpflanzung	15
<b>WA 6 *</b>	3.740	m² Freifläche (davon rd. 300 m² Kita Außengelände) = Anzahl Baumpflanzung	<b>18</b>
1 Baumpflanzung je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche =			
WA 2	587	m² Freifläche = Anzahl Baumpflanzung	1
WA 8	203	m² Freifläche = Anzahl Baumpflanzung	0
* <b>Fettgedruckt</b> = WA3, WA6 relevante Neubauflächen / Baumpflanzungen sind im Zuge der Baumaßnahmen umzusetzen			
WA2, WA4, WA5, WA8 = nicht vom Neubauvorhaben tangierte Bestandsflächen. Es wird empfohlen, Baumpflanzungen erst im Zuge von Flächenüberplanungen zu erbringen			

Tab. 8: Berechnung Freiflächenanteil / Anzahl der Baumpflanzungen

Gemäß der Tabelle 8 ergibt sich im Kontext der entsprechenden den empfohlenen Berechnungsschlüsseln das Erfordernis, in den von dem Neubauvorhaben tangierten allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 insgesamt 23 mittelgroßkroniger Laubbäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen nur als Mauern, Hecken gemäß **Pflanzenvorschlagsliste 3 und 4** oder als offene Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen und Kletterpflanzen zulässig.

Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m, Hecken eine maximale Höhe von 1,5 m und Zäune eine maximale Höhe von 1,0 m über den angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Die Kombination von Mauern, Hecken und Zäunen bis zur jeweils maximal festgesetzten Höhe ist zulässig.

## **Pflanzenvorschlagsliste 2**

Begrünung der Allgemeinen Wohngebiete (WA-Gebiete)

### Mittelgroßkronige Bäume

- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| • Feldahorn                   | Acer campestre                   |
| • Rot-Ahorn                   | Acer rubrum                      |
| • Hainbuche                   | Carpinus betulus                 |
| • Pflaumenblättriger Weißdorn | Crataegus prunifolia „Splendens“ |
| • Gold-Gleditschie            | Gleditsia triacanthos „Sunburst“ |
| • Blasenbaum                  | Koelreuteria paniculata          |
| • Amberbaum                   | Liquidambar styraciflua          |
| • Kobushi-Magnolie            | Magnolia kobus                   |
| • Zier-Apfel                  | Malus tschonoskii                |
| • Gefüllte Vogel-Kirsche      | Prunus avium „Plena“             |
| • Trauben-Kirsche             | Prunus padus „Tiefurt“           |
| • Scharlach-Kirsche           | Prunus sargentii „Accolade“      |
| • Mahagoni-Kirsche            | Prunus serrulata „Kanzan“        |
| • Eberesche                   | Sorbus aucuparia                 |
| • Mehlbeere                   | Sobus aria „Magnifica“           |
| • Oxelbeere                   | Sorbus intermedia „Brouwers“     |
| • Schnurbaum                  | Sophora japonica 'Regent'        |

### Sträucher

- |                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| • Gewöhnliche Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| • Kornelkirsche           | Cornus mas         |

- Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Haselnuss *Corylus avellana*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

### **Pflanzenvorschlagsliste 3**

Begrünung der Allgemeinen Wohngebiete (WA-Gebiete)

#### Schnitthecken

- Rotbuche *Fagus sylvatica*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Liguster *Ligustrum vulgare*

### **Pflanzenvorschlagsliste 4**

Begrünung der Allgemeinen Wohngebiete (WA-Gebiete)

#### Rank-/Kletterpflanzen

- Waldrebe *Clematis* in Sorten
- Efeu *Hedera helix*
- Kletterhortensie *Hydrangea petiolaris*
- Geißblatt *Lonicera* in Sorten
- Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata*

Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäuden zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (z.B. Hecken oder Strauchpflanzungen gemäß **Pflanzenvorschlagsliste 2 und 3**) einzufassen.

### **Nr. 5 Fassadenbegrünungen**

Durch die Begrünung von Fassaden im Zusammenhang mit den Dachbegrünungen können die ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Bedingungen dieser Flächen bzw. die bauphysikalischen Eigenschaften der geplanten Gebäude wesentlich verbessert werden.

Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf die Klimabilanz von Gebäuden (Verschattung) aus. Zudem wertet die zusätzliche Grünkulisse das Stadtbild auf und bringt zudem eine Vielzahl von Vorteilen hinsichtlich Lufthygiene (Staubbindung), Mikroklima (günstige Beeinflussung von Temperatur und Luftfeuchte) sowie Schalldämpfung.

Fassadenbegrünungen werden im vorliegenden Fall lediglich empfohlen.

Die Auswahl und Verwendung geeigneter Arten ist entsprechend der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“, Ausgabe 2000, vorzunehmen.

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

#### Rank-/Kletterpflanzen

- |                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| • Waldrebe         | Clematis in Sorten          |
| • Efeu             | Hedera helix                |
| • Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris        |
| • Geißblatt        | Lonicera in Sorten          |
| • Wilder Wein      | Parthenocissus tricuspidata |

#### **Nr. 6 Erhalt von Einzelbäumen**

Die Planung sieht die Festsetzung zum Erhalt von 1 Baum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im nördlichen Plangebiet vor. In Bezug auf die 2015 erstellte Baumbewertung (FSWLA) werden folgende Bäume zum Erhalt festgesetzt:

- Baum Nr. 12 – Platane (Bewertungsstufe 1, absolut erhaltenswert)

Im Bereich der geplanten öffentlichen Erschließung / Verkehrsfläche ist zudem der Erhalt eines weiteren stadtbildprägenden Altbaumes geplant. Da in Düsseldorf Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht mittels Festsetzungen gesichert werden, unterliegt der nachfolgende Baumstandort keiner planungsrechtlichen Sicherung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sondern der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf.

- Baum Nr. 29 – Roßkastanie (Bewertungsstufe 1, absolut erhaltenswert)

Mittels Festsetzung oder planungs-/baubedingten Erhalt kann 1 der 4 als absolut erhaltenswert bewerteten Bäume im Plangebiet erhalten werden.

Weitere 19 Baumstandorte im inneren Plangebiet, wie z.B. die gliedernde und strukturgebende Säulenpappel-Reihe auf dem SKFM-Grundstück (Verwaltung/Geschäftsstelle) werden von den baubedingten Eingriffen nicht tangiert und bleiben ebenfalls erhalten.

Die Straßenbäume in den umliegenden Erschließungsstraßen (Ulmenstraße, Spichernstraße und Metzger Straße) werden von dem Vorhaben ebenfalls nicht tangiert und bleiben erhalten. Sie unterliegen weiterhin der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf.

## **10.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Aus der Artenschutzprüfung<sup>3</sup> ergibt sich das Erfordernis zur Integration von artenschutzrechtlichen Maßnahmen in die Planung:

### **Maßnahmen Fledermäuse**

- Der Verlust von Quartieren, besonders in hochgewachsenen Bäumen, kann nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Um mögliche Verluste zu kompensieren, sind an geeigneten zu erhaltenden Bäumen innerhalb des Plangebietes oder an Neuanpflanzungen Kunstquartiere anzubringen. Diese sind aufgrund der Lebensraumstruktur des Plangebietes und der Umgebung auf kulturfolgende Arten wie Abendsegler und Zwergfledermaus anzupassen und wie folgt zu wählen:
  - 2 Großraum- und Überwinterungshöhle (bspw. Fa. Schwegler, Typ 1 FW oder vergleichbar)
  - 3 Kleinfledermaushöhle (bspw. Fa. Schwegler, Typ 3 FN oder vergleichbar)

Die Fledermaushöhlen sind mit Beginn der Rodungsarbeiten/ Abrissarbeiten aufzuhängen und gemäß den Herstellerangaben zu pflegen.

### **Maßnahmen Vögel**

- Baumrodungen sind entsprechend § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Gehölzpflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen schaffen neue Nist- und Nahrungshabitate für die Avifauna innerhalb des Plangebiets.

Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme für Gebäudebrüter und Fledermäuse ist gem. der Artenschutzprüfung der abgehende Gebäudebestand unmittelbar (ca. 14 Tage) vor Durchführung der Abbrucharbeiten erneut fachgutachterlich zu kontrollieren und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ggf. die Einleitung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen.

## **11. BILANZEN**

### **11.1 Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Das Plangebiet ist als innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu beurteilen (Bauvorhaben im Innenbereich). Soweit sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist es daher gemäß § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan zulässig. Da der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff bereits vor

---

<sup>3</sup> Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 01/010 „Ulmer Höh'-Südteil-, ISR, 11.09.2015

der planerischen Entscheidung des Bebauungsplans Nr. 01/010 formell zulässig gewesen wäre, kommt die Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG nicht zur Anwendung. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Bei Vorhaben, bei denen, wie im vorliegenden Fall, mit Verlusten von satzungsgeschützten Bäumen zu rechnen ist, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf zu berücksichtigen. Diese gibt Vorgaben zur Kompensation der Baumverluste.

Die mit dem Vorhaben prognostizierten Eingriffe in den lokalen Baumbestand sowie die sich daraus gemäß Baumschutzsatzung zu erbringenden Ersatzleistungen werden im Kapitel 7.2 beschrieben.

## 11.2 Versiegelungsbilanz

	versiegelt (m <sup>2</sup> )	%	teilversiegelt (m <sup>2</sup> )	%	unversiegelt (m <sup>2</sup> )	%	Summe (m <sup>2</sup> )
<b>Bestand</b>	29.500	71,4	4.500	10,9	7.300	17,7	41.300
<b>Planung</b>	31.300	75,8	4.600	11,1	5.400	13,1	41.300
<b>%-Bilanz</b>		+ 4,4		+ 0,2		- 4,6	

Tab. 9 – Versiegelungsbilanz / Bestand und Planung gem. Bebauungsplan Nr. 01/010

Mit Durchführung der Planung ist ein geringer Anstieg des Versiegelungsgrades (+4,4 %) verbunden. Der Anteil teilversiegelter Flächen erhöht sich durch Überplanung teilversiegelter Bestandsflächen für teilversiegelte Tiefgaragenbereiche geringfügig um +0,2 %. Bei den unversiegelten Flächen kommt es zu einer Reduzierung um -4,6 % gegenüber dem Bestand.

Größtenteils stellen sich die teilversiegelten Flächen (Planung) aus den mit Bodensubstrat überdeckten Tiefgaragenflächen dar. Durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan (flächengestaffelte Substratdicken von 1,0 m bis 1,50 m) wird gewährleistet, verfügen diese Fläche bei Durchführung der Planung über ökologische Funktionen wie z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Retentionsraum, kleinklimatische Funktionen verfügen.

Mit Durchführung der Planung kommt es hinsichtlich des geringen Anstieges des Versiegelungsgrades nicht zu erheblichen Auswirkungen.

## 12. ZUSAMMENFASSUNG

Mehr als 100 Jahre war die Justizvollzugsanstalt „Ulmer Höh“ im Stadtteil Derendorf ansässig und damit - wenn auch als geschlossener und unzugänglicher Bereich – ein prägendes Element in der Stadtstruktur. Nach Verlagerung der Justizvollzugsanstalt von Düssel-

dorf nach Ratings im Februar 2012 eröffnet sich die Chance, die Flächen unter Einbeziehung weiterer, unmittelbar angrenzender Flächen auf benachbarten Grundstücken neu zu entwickeln. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien im Bereich eines städtebaulich qualifizierten Geschosswohnungsbaus.

Zur Prüfung der ökologischen und grünordnerischen Belange auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH mit der Erarbeitung des vorliegenden Grünordnungsplans (GOP III) beauftragt.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (vgl. hierzu § 18 BNatSchG / § 1a Abs. 3 und § 2 Abs. 3 u. 4 BauGB). § 18 BNatSchG stellt eine bundesrechtliche Sonderregelung der Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht dar, die für die Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz eigene Vorschriften enthält.

Das Plangebiet ist als innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu beurteilen (Bauvorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB). Der mit dem Vorhaben bedingte Eingriff wäre bereits vor der planerischen Entscheidung des Bebauungsplans Nr. 01/010 formell zulässig gewesen. Daher kommt die Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG nicht zur Anwendung. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Mit Durchführung des geplanten Neubauvorhabens kommt es im WA3, WA6 und WA7 sowie der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrt ins innere Plangebiet) zu einem Eingriff in satzungsgeschützten Baumbestand. Der prognostizierte Verlust von 42 der 67 im Baumkataster dokumentierten satzungsgeschützten Bäume, wird durch die Anpflanzung von mindestens 21 Laubbäumen innerhalb der Stellplätze bzw. der nicht überbaubaren Grundstückflächen, dem Erhalt von 2 als absolut erhaltenswert bewerteten Bestandsbäumen sowie über einen ergänzenden monetären Ersatz i.S. der Baumschutzsatzung ausgeglichen.

Für die durchzuführende Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung wurde der artenschutzrechtliche Fachbeiträge (ISR, September 2015) erstellt.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf diese Gutachten und den Umweltbericht (Teil B der städtebaulichen Begründung) verwiesen. Die wesentlichen Ergebnisse, Prognosen sowie Maßnahmenvorschläge sind in Kap. 5.4, 6.3 und 10.4 des vorliegenden Grünordnungsplans zusammenfassend dargestellt.

Gemäß den vorliegenden Artenschutzgutachten können bei Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmenprogramme Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/010 gegenwärtig ausgeschlossen werden.

Haan, den 26.04.2017

Dipl.-Ing. (FH) Christian Pott  
Landschaftsarchitekt AKNW  
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Zur Pumpstation 1  
42781 Haan

### **13. QUELLENVERZEICHNIS**

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF: Gebietsentwicklungsplan (GEP 99 / Regionalplan)

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN), Internetrecherche:  
[http://www.bfn.de/0311\\_landschaften.html](http://www.bfn.de/0311_landschaften.html), Dezember 2014

GEODATEN-ABFRAGE über  
[www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)  
[www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de)  
[www.linfos.nrw.de](http://www.linfos.nrw.de)

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (1969): Bodenkarte von  
Nordrhein-Westfalen. M 1:50.000. Blatt Düsseldorf

LANDESREGIERUNG NRW (1996 / 2001): Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in  
Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Ände-  
rung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen

LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN (LÖBF) NRW  
(Hrsg.) (1991): Biotopkataster NRW. Recklinghausen

LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN (LÖBF) NRW  
(Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen.  
Recklinghausen

LANUV. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (2008)

LANUV (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW):  
Internetrecherche: [www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de)

LANDESHAUPSTADT DÜSSELDORF : siehe Kap. 3 – Planerische Vorgaben

MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT NRW (1995):  
Landesentwicklungsplan NRW, M 1: 200.000, Karte: Teil B

TRAUTMANN, 1972: POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION - DT. PLANUNGSAT-  
LAS BAND I, L. 3

Wettbewerbsauslobung Ulmer Höh' - Düsseldorf Derendorf, AWISTA / BLB NRW / ISR /  
SKFM 2012

Wettbewerbsdokumentation Ulmer Höh' - Düsseldorf Derendorf, AWISTA / BLB NRW / ISR  
/ SKFM 2012

Wettbewerbsdokumentation Ulmer Höh' Süd I Düsseldorf, Dornieden / WvM Immobilien /  
ISR 2016

### **Fachgesetze und Verordnungen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen – (LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1839)

Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz - BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 413 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG – NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1980, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GV. NRW. S. 310), in Kraft getreten am 1. Juli 2016

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG), in der Fassung der Bekanntmachung von 1990, zuletzt geändert durch 1. ÄndG vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 488), in Kraft getreten am 27. Juli 2013.

FFH-Richtlinie (1979): Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). ABL. L 103 vom 25.4.1979, S. 1.

FFH-RICHTLINIE (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere. – Amtsblatt der europäischen Gemeinschaft 35 (L 206): 7-49, Brüssel.

FFH-RL (2000): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH) Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26 .4.2000, - III B 2 - 616.06.01.10 -

## **Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/010 - Ulmer-Höh' - Südteil -**

Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf

Grünordnungsplan (GOP III)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz); Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.18 -

Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz); Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2016, - III 4 - 616.06.01.17 -

### **Richtlinien, Normen und sonstige Vorschriften**

16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.1990

32. BImSchV – Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.08.2002

Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG (VS-RL)

DIN 18300 VOB Verdingungsordnung für Bauleistungs; Teil C: Allgemeine technische Vorschriften für Bauleitung, Erdarbeiten

DIN 18915 (Teil 1) Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke, Bewertung von Böden und Einordnung der Böden in Bodengruppen

DIN 18915 (Teil 2) Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke, Boden, Bodenverbesserungsstoffe, Dünger, Anforderungen

DIN 18916 Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren

DIN 18919 Landschaftsbau; Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen, Stoffe, Verfahren

DIN 18920 Landschaftsbau; Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN (1999):

Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege – Abschnitt 4: Schutz von

**Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/010 - Ulmer-Höh' - Südteil -**  
Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf  
Grünordnungsplan (GOP III)

Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS - LP 4)

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU  
E.V. (2005): „FLL-Baumkontrollrichtlinie“

**Anlage 1**

- Karte 1 „Bestand / Flächenversiegelungen“ (März 2017)
- Karte 2 „Bestand / Biotoptypen“ (März 2017)
- Karte 3 „Planung / Maßnahmen“ (März 2017)
- Karte 4 „Baumkataster Bestand“ (April 2017)
- Karte 5 „Baumkataster Planung“ (April 2017)

**Anlage 2**

Baumbewertung Büro FSWLA (2015)

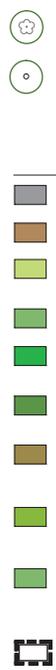
**Anlage 3**

Baumgutachten, Büro Bernd Draeger (09/2015)

**Anlage 4**

Tabelle Baumkataster GOP (März 2017)





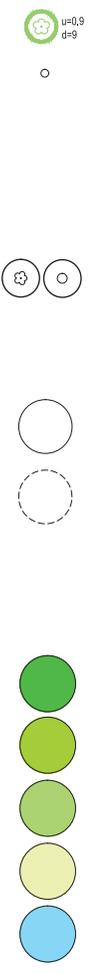


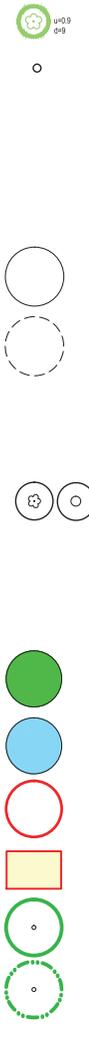


Sinn: GELBGRÜNE  
 Sinn: ROTGRÜNE  
 Sinn: BLAU  
 Sinn: WEISSGRÜNE  
 Sinn: WEISS



Innovativ in Stadt + Raum





(Freianlagenplanung Club L94, Vorentwurf vom 17.0  
 (Erschließungsplanung Zufahrt: SWECO GmbH)  
 (Bauherr: Wohnen in Düsseldorf auf der Ulmer Höh)



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Nr. Öbvi	Nr. FSWLA	Gattung Art	Name	U-Stamm (cm)	D-Krone (m)	satzungs-relevant	Baum-bewertung FSWLA	Bemerkungen	Erhalt J / N	Standort	Faktor	Wertersatz gem. Bewertung	Erhalt	Rodung	Anzahl Bäume *		
47	-	Taxus baccata	Eibe	60 / 70	6	J	3	geschädigt		WA	0,50	2.500 €		1	1		
88	29	Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie	290	22	J	1			WA	0,50	4.500 €	1		2		
89	30	Larix decidua	Europäische Lärche	125	7	J	2			V	0,75	5.250 €		1	3		
90	31	Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie	260	16	J	2			V	0,75	5.250 €		1	4		
91	37	Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie	300	16	J	1			V	0,75	6.750 €		1	5		
92	32	Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie	300	15	J	3			WA	0,50	2.500 €		1	6		
93	39	Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie	120	10	J	3			WA	0,50	2.500 €		1	7		
94	40	Acer platanoides	Spitzahorn	170	16	J	4	Sturmschaden		WA	0,50			1	8		
95	41	Prunus avium ssp	Süßkirsche	150	10	J	2	schief		WA	0,50	3.500 €			9		
96	38	Cornus mas	Härtnigel	63	5	N	4	Sturmschaden		WA				1	10		
97	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	157	0	J	3	gekappt		WA	0,50	2.500 €		1	11		
98	36	Quercus rubra	Roteiche	280	12	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	12		
99	33	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	180	15	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	13		
100	34	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	140	11	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	14		
101	28	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	160	10	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	15		
102	10	Betula pendula	Birke	130	18	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	16		
103	14	Chamaecyparis spec	Scheinzypresse	110	5	J	3			V	0,75	3.750 €		1	17		
104	9	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	300	20	J	3			WA	0,50	2.500 €		1	18		
105	4	Quercus rubra	Roteiche	375	22	J	1			WA	0,50	4.500 €		1	19		
106	-	Prunus avium ssp	Süßkirsche	126	12	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	20		
107	8	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	180	20	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	21		
108	7	Taxus baccata	Eibe	75 / 85	10	J	2			V	0,75	5.250 €		1	22		
109	6	Robinia pseudoacacia	Robinie	200	8	J	0	nicht mehr vorh.		WA							
110	2	Betula pendula	Birke	126	4	J	0	abgestorben		WA							
111	1	Robinia pseudoacacia	Robinie	120	5	J	3	Krone gestutzt		WA	0,50	2.500 €		1	23		
112	-	Betula spec	Birke	63	4	N	3			WA				1	24		
113	12	Platanus acerifolia	Platane	450	25	J	1			WA	0,50	4.500 €	1		25		
114	18	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	130	7	J	4	Sturmschaden		WA	0,50			1	26		
115	20	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	150	8	J	3			WA	0,50	2.500 €		1	27		
116	-	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	63	4	N	2	schief		WA				1	28		
117	-	Acer platanoides	Spitzahorn	63	6	N	3			WA				1	29		
118	-	Acer platanoides	Spitzahorn	47	3	N	3			WA				1	30		
119	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	63	0	N	3	gekappt		WA				1	31		
120	-	Prunus avium ssp	Süßkirsche	79	7	N	0	nicht mehr vorh.		WA							
121	-	Corylus colurna	Baumhasel	188	10	J	2			WA	0,50	3.500 €	1		32		
122	16	Betula pendula	Birke	125	12	J	3	Totholz		WA	0,50	2.500 €		1	33		
123	17	Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	157	10	J	2	bizzarrer Wuchs		WA	0,50	3.500 €		1	34		
124	-	Ginkgo biloba	Ginkgobaum	157	5	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	35		
125	-	Prunus avium ssp	Süßkirsche	94	8,5	J	3			WA	0,50	2.500 €		1	36		
126	-	Acer saccharinum	Silberahorn	94	7,2	J	2	mehrstämmig		WA	0,50	3.500 €	1		37		
127	-	Acer saccharinum	Silberahorn	188	8,4	J	2			WA	0,50	3.500 €	1		38		
128	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	251	3	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		39		
129	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	188	3	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		40		
130	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	220	4	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		41		
131	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	157	3	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		42		
132	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	220	3	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		43		
133	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	126	3	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		44		
134	-	Acer saccharinum	Silberahorn	126	8	J	2	nicht mehr vorh.		WA	0,50						
135	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	220	4	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		45		
136	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	157	3	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		46		
137	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	188	3	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		47		
138	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	220	4	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		48		
139	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	188	3	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		49		
140	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	31	4	N	3	nicht mehr vorh.		WA							
141	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	220	4	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		50		
142	-	Populus nigra 'italica'	Pyramidenpappel	188	3	J	3	gekappt, Mauer		WA	0,50	2.500 €	1		51		
143	-	Acer platanoides ssp	Ahorn rotblättrig	94	12	J	2	nicht mehr vorh.		WA							
149	43	Platanus acerifolia	Platane	330	22	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	52		
150	44	Platanus acerifolia	Platane	300	21	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	53		
151	42	Salix alba 'Tristis'	Trauerweide	126	22	J	0	nicht mehr vorh.		WA							
152	21	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	110	8	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	54		
153	22	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	120	9	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	55		
-	3	Taxus baccata	Eibe	50 / 80	6	J	2			V	0,75	3.500 €		1	56		
-	5	Taxus baccata	Eibe	30 / 40 / 50 / 60	6	J	3			V	0,75	2.500 €		1	57		
-	11	Taxus baccata	Eibe	155	12	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	58		
-	13	Magnolia x soulangeana	Magnolie	60 / 65 / 40	6	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	59		
-	15	Taxus baccata	Eibe	65 / 25	6	N	4	stark geschädigt		V				1	60		
-	19	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	90	6	J	3			WA	0,50	2.500 €		1	61		
-	23	Taxus baccata	Eibe	120 / 90	10	J	2			V	0,75	5.250 €		1	62		
-	24	Robinia pseudoacacia	Robinie	140	10	J	4	geschädigt		V	0,75			1	63		
-	25	Taxus baccata	Eibe	80 / 80 / 60	6	J	3			WA	0,50	2.500 €		1	64		
-	26	Taxus baccata	Eibe	90 / 40	6	J	3			WA	0,50	2.500 €		1	65		
-	27	Cornus mas	Kornelkirsche	90	9	J	2			WA	0,50	3.500 €		1	66		
-	35	Robinia pseudoacacia	Robinie	140	10	J	4	abgängig		WA	0,50			1	67		
* Baumstandorte in der äußeren Erschließung (Ulmenstraße, Metzger Straße, Spichernplatz) sind nicht aufgeführt												<b>Zu leistender Wertersatz &gt;</b>		131.500 €	18	49	67
													0	7	7		

Baumerfassung / Aufmaß

- blaue Zeilen = Baumkartierung / Baumbewertung FSWLA (03/2015)
- gelbe Zeilen = Korrekturen Baumstandorte gem. OT ISR (08/2016)
- weiße Zeilen = Aufmaß Öbvi (2014/erg. 2015)

Standort gem. Festsetzungen im BP

- WA = Allgemeines Wohngebiet / Wohnbebauung (MFH, Wohnungsbau)
- V = Verkehrsflächen

(xx) Anzahl Bäume  
(xx) davon satzungsrelevant  
(xx) nicht satzungsrelevant

Baumbewertung

- 1 Absolut erhaltenswert
- 2 Erhaltenswert oder bedingt erhaltenswert, ggf. Baumpflegemaßnahmen erforderlich
- 3 Wenig erhaltenswert, Fällung unkritisch
- 4 Nicht erhaltenswert, Fällung unkritisch

Anzahl Bäume im GB \*

- 4 Absolut erhaltenswert
- 26 Erhaltenswert oder bedingt erhaltenswert, ggf. Baumpflegemaßnahmen erforderlich
- 31 Wenig erhaltenswert, Fällung unkritisch
- 6 Nicht erhaltenswert, Fällung unkritisch

Wertermittlungsansätze gem. Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf (Mitteilung vom Amt 68/306)

- 1 Erhaltungszustand 1 Baumwert = 9000,00 Euro = durchschnittlicher Wertersatz = 4.500,00 Euro (50%) // 2250,00 Euro (25%) // 6750,00 Euro (75%) Hier relevant: WA = 50% / 0,50 und V = 75% / 0,75
- 2 Erhaltungszustand 2 Baumwert = 7000,00 Euro = durchschnittlicher Wertersatz = 3.500,00 Euro (50%) // 1750,00 Euro (25%) // 5250,00 Euro (75%) Hier relevant: WA = 50% / 0,50 und V = 75% / 0,75
- 3 Erhaltungszustand 3 Baumwert = 5000,00 Euro = durchschnittlicher Wertersatz = 2.500,00 Euro (50%) // 1250,00 Euro (25%) // 3750,00 Euro (75%) Hier relevant: WA = 50% / 0,50 und V = 75% / 0,75

Wertermittlung für Neu-/Ersatzpflanzungen im Plangebiet (Durchschnittskatalogpreis Baumschule), Feldahorn (Acer campestre), Mindestpflanzqualität StU 20/25, max. StU 30/35)

- Neupflanzung Baum StU 20/25 = 1.200 € in der Gegenrechnung zum zu leistenden Wertersatz erfordert Neupflanzung von: 110 Bäumen
- Neupflanzung Baum StU 25/30 = 1.500 € in der Gegenrechnung zum zu leistenden Wertersatz erfordert Neupflanzung von: 88 Bäumen
- Neupflanzung Baum StU 30/35 = 2.500 € in der Gegenrechnung zum zu leistenden Wertersatz erfordert Neupflanzung von: 53 Bäumen

Wertermittlung für die Ersatzpflanzung von Baum Nr. 4 (Durchschnittskatalogpreis Baumschule)

Ersatzpflanzung ist als Zelkove (Zelkova serrata "Green Vase"), Mindestpflanzqualität StU 45/50 auszuführen - monetäre Anrechenbarkeit 7.500 € (Mitteilung Amt 68/22)

Wertermittlung für die Ersatzpflanzung von Baum Nr. 43 + 44 (Durchschnittskatalogpreis Baumschule)

Ersatzpflanzungen sind als Hainbuchen (Carpinus betulus), Mindestpflanzqualität StU 40/45 auszuführen - monetäre Anrechenbarkeit je 3.500 € (Mitteilung Amt 68/22)