

68/22

Garten-, Friedhofs- und Forstamt / UNB

Stadtverwaltung Düsseldorf		Ar 18.01.2017 -Vo- 94847				
1	2	3	4	5		
Eing. 25. JAN. 2017						
Friedrichstraße		01/11				
Bauherr		Franken				

*Abh. Herr*

61/12-B-03/003

### **Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/018 – Kölner Straße / Moskauer Straße**

(Gebiet etwa zwischen der Gleistrasse der Deutschen Bahn AG, der Erkrather Straße, der Moskauer Straße und der Kölner Straße)

**Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 18.08.2016**

#### **Vorbemerkung:**

Der Grünordnungsplan (GOP, Büro FSWLA, Lesefassung, Stand 11/2016) und die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1 u. Ergänzungsgutachten) sind mit Amt 68 / UNB fachlich abgestimmt worden. Die ASP ist abschließend freigegeben. Der GOP ist inhaltlich und redaktionell noch zu überarbeiten. Eine abschließende Freigabe dieses Gutachtens ist bis zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme noch nicht erfolgt.

#### **1. Versorgung mit Spielflächen**

Im FNP-Änderungsverfahren Nr. 160 wurde vom Gartenamt der Nachweis von öffentlichen und privaten Kinderspielflächen angeregt. Mit der Darstellung eines Spielplatz-Symbols wurde auf FNP-Ebene auf den Bedarf bereits hingewiesen.

##### **1.1 Nachweis von öffentlichen Spielflächen**

Der Bebauungsplan-Vorentwurf weist keine öffentlichen Grünflächen aus. Unter Bezug auf die Stellungnahme des Gartenamtes zur FNP-Änderung besteht bereits heute ein Spielflächendefizit im Quartier. Der Richtwert gemäß RdErl. des Innenministers NRW von 1978 liegt bei 2,4 m<sup>2</sup> je Einwohner, im Bestand stehen 1,56 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Bei Realisierung von ca. 1.000 Wohneinheiten sind zukünftig 2.200 zusätzliche Einwohner zu erwarten. Legt man den Richtwert von 2,4 m<sup>2</sup> je Einwohner zugrunde, besteht ein Bedarf von 5.280 m<sup>2</sup> Spielplatzflächen.

Da im engeren und weiteren Umfeld keine neuen Kinderspielplätze geschaffen werden können, wird eine Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche / IHZ-Park außerhalb des Plangebietes vorgeschlagen. Die planungsrechtliche Ausweisung im B-Plan Nr. 5676/049 lautet Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage mit Kinderspielplätzen, Spielbereich A für alle Altersgruppen. Unter Wahrung der gestalterischen und konzeptionellen Grundstruktur der Parkanlage ist auf einer Teilfläche von 3.100 m<sup>2</sup> die Herstellung von Spielangeboten für alle Altersstufen möglich und sinnvoll. Die Finanzierung ist im Städtebaulichen Vertrag zu regeln und durch den Investor zu übernehmen. Für die Planung, Herstellung und Fertigstellungs- und Entwicklungspflege werden Kosten von 100,00 Euro je m<sup>2</sup> Spielplatzfläche angesetzt. Die Abgrenzung der Teilfläche im IHZ-Park für die Spielangebote ist als Anlage 1 beigefügt.

##### **1.2 Nachweis der privaten Spielflächen für Kleinkinder**

Private Spielflächen für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 2 BauONRW und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf nachzuweisen. Im Grünordnungsplan wird ein Spielflächenbedarf von 4.345 m<sup>2</sup> ermittelt. Im WA- und MI-Gebiet können zusammen ca. 2.600 m<sup>2</sup> Spielflächen nachgewiesen werden. Das Flächendefizit wird durch eine höherwertige Ausstattung mit Spielgeräten ausgeglichen. Außerdem bieten die verkehrsfreien GF-Flächen der Baugebiete Spiel- und Bewegungsraum und auf dem neu anzulegenden öffentlichen Kinderspielplatz im IHZ-Park werden in räumlicher Nähe zusätzliche Spielangebote geschaffen.

## **2. Tiere, Pflanzen und Landschaft**

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

- Landschaftspflegerischer Begleitplan / Grünordnungsplan (GOP III)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1), erweitert um eine faunistische Kartierung (Fledermausuntersuchung, ASP Stufe 2)

Auf die Ergebnisse der Gutachten wird verwiesen, um Wiederholungen zu vermeiden.

### **2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im Plangebiet besteht Baurecht nach § 34 BauGB (siehe städtebauliche Begründung, Teil A, Punkt 2.3). Rechtlich besteht somit keine Ausgleichspflicht, da mit dem Bauleitplan nicht erstmalig Baurecht geschaffen wird und vergleichbare Eingriffe aufgrund der baurechtlichen Beurteilung bisher schon zulässig waren. Außerdem beschränken sich die möglichen Eingriffe nur auf geringe Grünflächenanteile und Baumbestand. 93 % des Plangebietes sind im Bestand versiegelt. Obwohl die Baugebiete fast vollständig mit Tiefgaragen unterbaut werden, entsteht oberirdisch ein höherer Grünflächenanteil und die Eingriffe können dadurch ausgeglichen werden.

### **2.2 Baumschutzsatzung**

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

Der satzungsgeschützte Baumbestand im Plangebiet wurde im Rahmen des GOP's kartiert und in einem Baumkataster aufgenommen. 33 geschützte Bäume entfallen, da das gesamte Plangebiet mit Tiefgaragen unterbaut wird. Für die zu fällenden Bäume wurde vom Gartenamt der Wertersatz gem. § 4 Abs. 5 der Baumschutzsatzung ermittelt. Demnach sind Ersatzpflanzungen im Wert von 61.800,00 Euro nachzuweisen.

Wegen der vollständigen Unterbauung mit Tiefgaragen und fehlenden Pflanzstandorten mit Bodenanschluss, können Ersatzpflanzungen im Plangebiet aus fachlichen Gesichtspunkten nur eingeschränkt anerkannt werden. Nur Bäume auf Standorten mit 130 cm Substratstärke und 50 m<sup>3</sup> Substrat je Baum (ca. 21 Stück, Stammumfang 20/25 cm / 900,00 Euro Baumwert) werden zu 50 % des Baumwertes angerechnet. Die Restsumme von 52.350,00 Euro ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages als zweckgebundene Ausgleichszahlung abzulösen.

4 städtische Straßenbäume (Linden) an der Erkrather Straße und 2 Straßenbäume (Feldahorn) an der Kölner Straße, jeweils außerhalb des Plangebietes, müssen durch Verbau- und Straßenumbaumaßnahmen gefällt werden. Nach aktuellem Planungsstand erfolgen 15 Straßenbaum-Neupflanzungen auf der Erkrather Straße, womit ein Wertausgleich erreicht wird.

*Hinweis Amt 68:*

*Die abschließende Baumbilanz ist nach Aktualisierung des GOP noch zu überprüfen.*

### **2.3 Artenschutzprüfung (ASP)**

Die Artenschutzprüfungen der Stufen 1 und 2 kommen zu dem Ergebnis, dass durch die spätere Umsetzung der Bauleitplanung keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Die allgemeinen Empfehlungen und Vorschriften zur Integration des Artenschutzes in die Planung, wie z.B. die Einhaltung von Schutzfristen für Gehölz- und Baumrodungen sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Abbruch, Neubau) zu beachten.

### **3. Grünordnerische Maßnahmen im B-Plan-Gebiet**

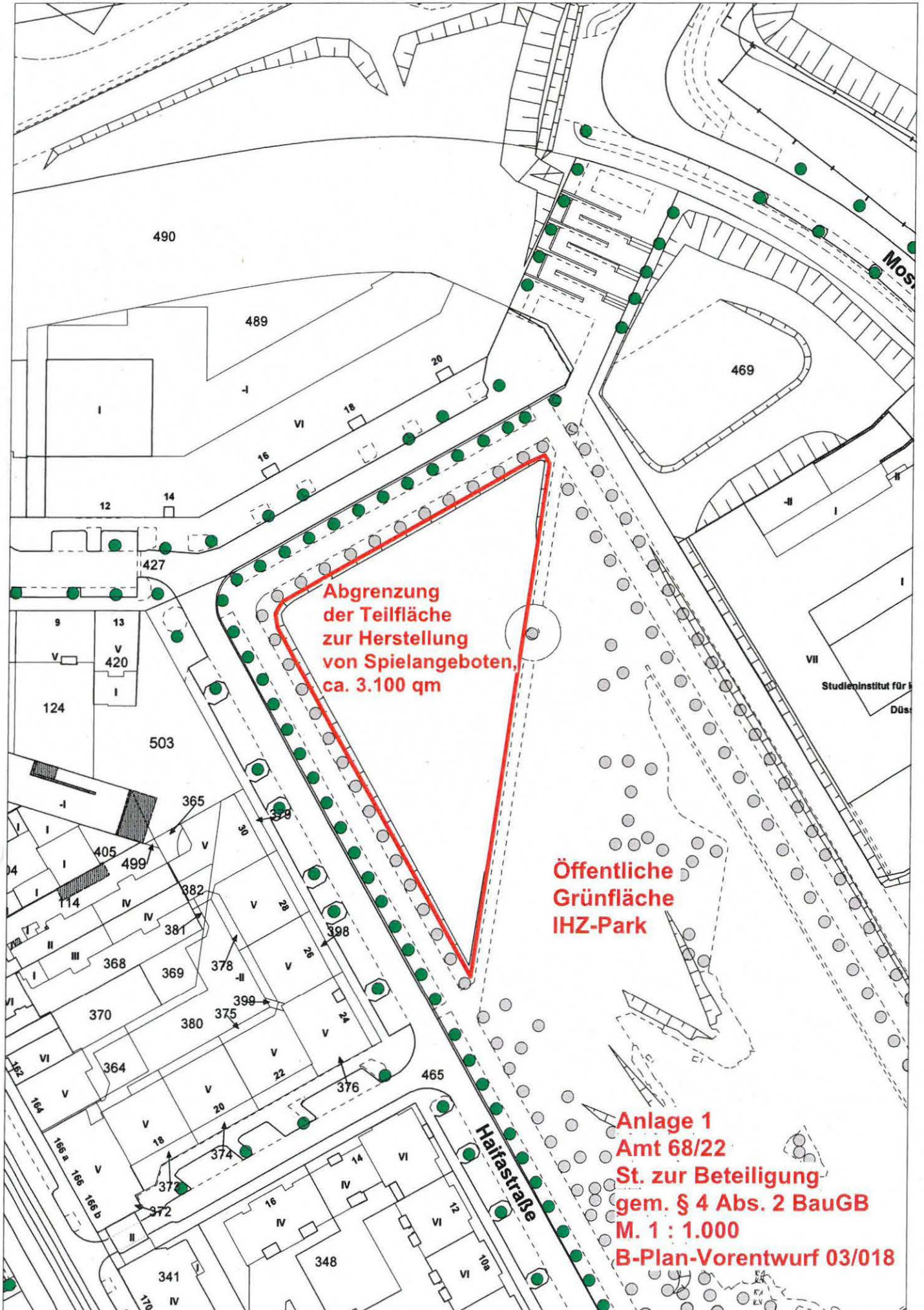
Im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden zu Nr. 11 ff (Bepflanzungen) der textlichen Festsetzungen keine Angaben gemacht. Die offenen Punkte sollen im weiteren Verfahren ergänzt werden. Als Anlage 2 sind Vorschläge auf Basis der konzeptionellen Freiraumplanung (Gestaltungshandbuch von FSWLA) zum Grünordnungsplan beigefügt.

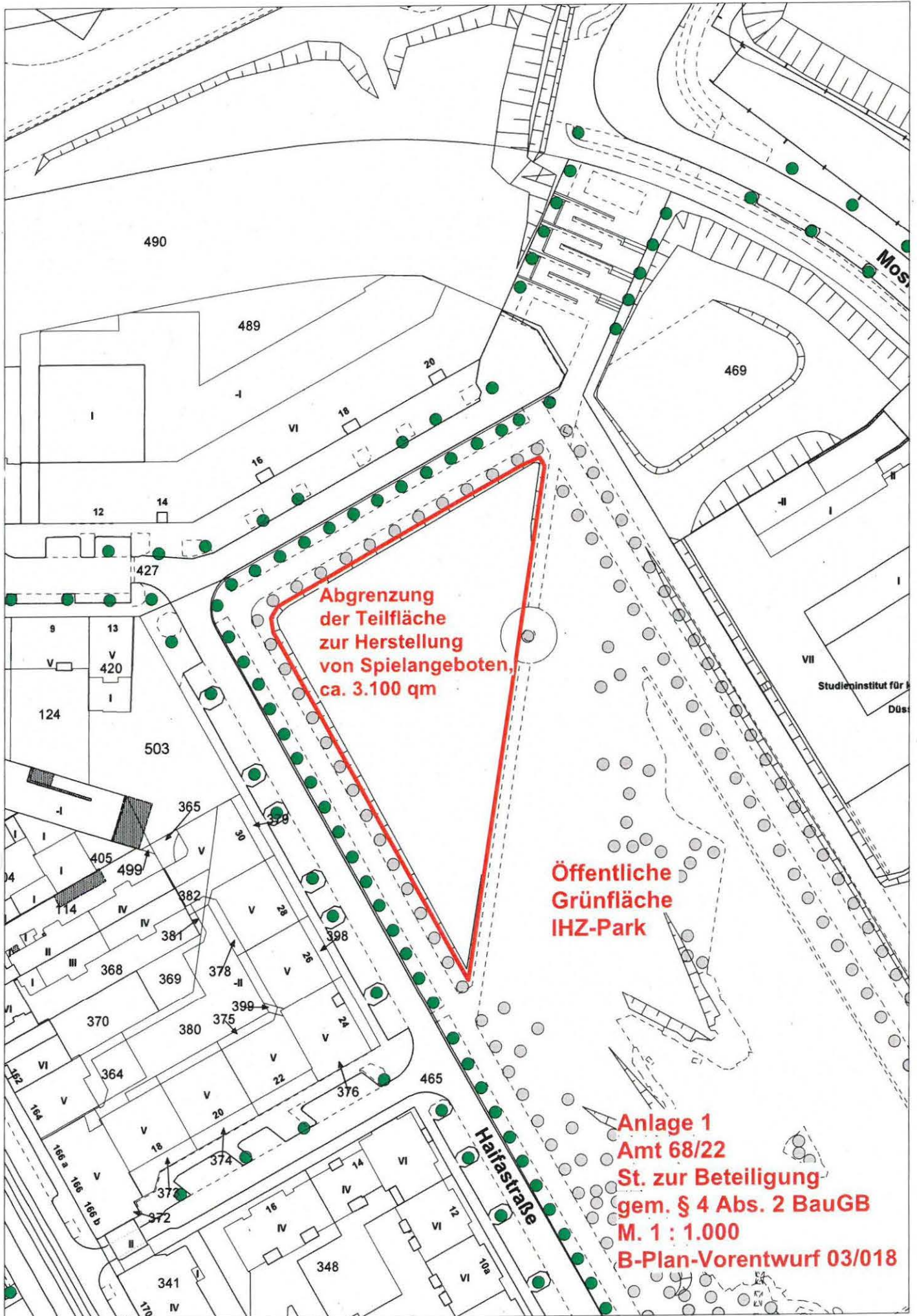


Richardz

Anlage 1- Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche / Kinderspielplatz im IHZ-Park

Anlage 2- Vorschläge für zeichnerische und textliche Festsetzungen





**Abgrenzung  
der Teilfläche  
zur Herstellung  
von Spielangeboten,  
ca. 3.100 qm**

**Öffentliche  
Grünfläche  
IHZ-Park**

**Anlage 1  
Amt 68/22  
St. zur Beteiligung  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
M. 1 : 1.000  
B-Plan-Vorentwurf 03/018**

## **Anlage 2- Vorschläge für zeichnerische und textliche Festsetzungen**

### **11. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

#### **11.1 Begrünung der nicht überbauten, mit „GF“ gekennzeichneten Grundstücksflächen im MI-Gebiet (Boulevard und Stadtplatz zwischen Erkrather Straße und Kölner Straße)**

Innerhalb der mit „GF“ gekennzeichneten Flächen im MI-Gebiet sind mindestens 16 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen. Die Pflanzstandorte und die Baumarten sind im Grünordnungsplan konkretisiert.

***Hinweis Amt 68:***

***An der Kölner Straße ist im GOP eine Grünfläche neben der Hotelzufahrt dargestellt. Hierfür ist evtl. noch eine Festsetzung zur Begrünung zu ergänzen.***

#### **11.2 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen im WA-Gebiet**

Innerhalb der mit „GF“ gekennzeichneten Flächen im WA-Gebiet sind mindestens XX % als Grünfläche anzulegen und mindestens 7 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der drei Wohnhöfe im WA-Gebiet sind zu mindestens 35 % mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Großsträuchern, Stauden-, Gräser- und Rasenflächen zu begrünen. Pro Wohnhof sind mindestens 7 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen.

Die Pflanzstandorte und die Baumarten sind im Grünordnungsplan konkretisiert.

***Hinweis Amt 68:***

***Der Grünflächenanteil (%) der „GF“-Flächen ist noch zu ermitteln und in der textl. Festsetzung einzufügen (einschl. Schotterrasen).***

### 11.3 Tiefgaragenbegrünungen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 100 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

*Formulierungsvorschlag für eine Ausnahme vom nachzuweisenden Substartvolumen:*  
Eine Reduzierung des Substratvolumens je Baumpflanzung ist bei maximal 50 % der Baumstandorte ausnahmsweise zulässig. Das Substartvolumen darf aber 30 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.

Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe unter IV. Hinweise).

#### *Hinweise Amt 68:*

*Da als Maß der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung 4.1 eine GRZ incl. Tiefgaragen von 1,0 zulässig ist, muss für Baumpflanzungen eine ausreichende Substratüberdeckung und Substratvolumen gewährleistet werden. Vor dem Hintergrund der verdichteten Bebauung mit den 3 Hochpunkten ist aus stadtbildgestalterischen Gründen die Pflanzung von Bäumen mindestens II. Ordnung (bis 15 m Höhe und 10 m Kronendurchmesser) zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für die GF-Flächen.*

*Ersatzpflanzungen für gefälltte Bäume gemäß Baumschutzsatzung können auf Tiefgaragendecken nur mit dieser Stärke der Überdeckung und dem entsprechenden Substratvolumen zu 50 % anerkannt werden.*

*Von den 44 Baumpflanzungen können nur 21 Stück mit 50 m<sup>3</sup> Substratvolumen gepflanzt werden. Für 23 Bäume stehen nur 30 m<sup>3</sup> je Baumstandort zur Verfügung. Für diese Abweichung von der Standardfestsetzung ist noch eine Ausnahme zu formulieren und im GOP und anhand von Schnittzeichnungen zu begründen. In der Festsetzung wird ein Textvorschlag gemacht.*

*Wenn eine Überdeckung mit 130 cm Substratstärke nicht überall im Plangebiet erfolgt, ist im GOP eine entsprechende Begründung und zeichnerische Erläuterung zu ergänzen.*

#### 11.4 Extensive Dachbegrünungen

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe unter Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Von einer extensiven Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen von Hochhäusern sowie diejenigen Dachflächen, die unter Nr. 11.5 dieser textlichen Festsetzungen mit einer intensiven Dachbegrünung festgesetzt sind.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe unter IV. Hinweise).

#### 11.5 Intensive Dachbegrünung

Flachdächer im Mischgebiet oberhalb der überbaubaren Fläche die mit einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von I und einer maximalen Wandhöhe von 44,30 m ü. NN festgesetzt ist und der überbaubaren Fläche, die mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt ist, sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Die Stärke des Substratauftrags muss mindestens 30 cm, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 80 cm betragen.

Verglaste Flächen, begehbare Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe unter IV. Hinweise).

Zu IV. Hinweise besteht folgender Ergänzungsvorschlag:

##### Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung und den Spielflächennachweis konkretisiert.

} kein  
→ rechtl.  
Problem



**Zu V. Satzungen werden folgende Anregungen / Hinweise gegeben:**

**Baumschutzsatzung:**

Bei der Baumschutzsatzung ist die Ersatzpflanzung bzw. die Ersatzzahlung an das Baugenehmigungsverfahren gebunden. Die Formulierung "im Zuge des Bebauungsplanes" trifft nur indirekt zu, wenn die Ersatzzahlungen z.B. im SBV geregelt werden oder wegen zu geringer Überdeckung auf Tiefgaragen oder fehlenden Standorten keine Ersatzpflanzungen anerkannt werden können. Eine Baumbilanz ist im GOP zu führen.

**Private Spielplatzsatzung:**

Die Überschrift sollte „Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf“ lauten. Die Spielflächengestaltung gemäß Spielplatzsatzung kann nach heutigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht erfüllt werden, da die notwendigen Flächen (5 qm je WE) nicht zur Verfügung stehen. Außerdem bestehen Abweichungen gemäß Festsetzung 13. (auf Dachflächen). Der Hinweis auf die Satzung sollte entfallen oder die Formulierung angepasst werden..