

An **61/23**
Herrn Tomberg

Stadtverwaltung Düsseldorf						Amt 61
0	1	2	3	4	5	
Eing. 19. JAN. 2018						
Federführung/ Bearbeitung					61/	
Führer Tomberg						

l - Ack
Jin

Bebauungsplan Nr. 09/003 - Nördlich Paulsmühlenstraße -

(Gebiet zwischen der Tellerlingstraße, der Paulsmühlenstraße, den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und einer Parallele zur Forststraße etwa 410m südlich)

- Stand vom 28.09.2017 -

Stellungnahme des Gartenamtes zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V. m. § 245c BauGB

1. Vorbemerkung Einleitung Gliederung

Gegen den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan in der zeichnerischen und textlichen Darstellung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken seitens des Amtes 68.

Die nachfolgende Stellungnahme des Garten- Friedhofs- und Fortsamtes beziehen sich im Einzelnen auf die:

- Zeichnerischen Festsetzungen (siehe Absatz 2.1)
- Textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen (siehe Absätze 2.2 & 2.3 & 2.4)
- Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf (siehe Kapitel 3)
- Umweltbericht (siehe Kapitel 4)
- Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen sowie deren Abwicklungen (siehe Kapitel 5)

2. Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorentwurf

2.1. Zeichnerische Festsetzungen

Stellplätze Ecke Tellerlingstraße / Paulsmühlenstraße

Unter der Prämisse, dass der bestehende Brunnenplatz nicht umgestaltet wird und die Baulast der oberirdischen Stellplätze nicht abgelöst werden kann, wird aus Gründen des Baumschutzes, sowie funktionalen und gestalterischen Gründen die Verschwenkung des Gehweges abgelehnt. Durch die Neuplanung entstehen für den öffentlichen Raum deutlich mehr Nachteile (gestalterisch: ruhende PKW schieben sich in Straßenraum / funktional: Orientierung und Barrierefreiheit wird reduziert bzw. erschwert, erhöhter Pflegeaufwand durch enge Kurvenradien und Ecken), als das sich Vorteile ergeben.

- Darstellung im B-Plan entsprechend der bisherigen Nutzung (durchlaufender Gehweg und westlich davon gelegen Stellplätzen)

Bäume in Straßenverkehrsflächen

Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a & 25b BauGB wird angeregt, geplante und bestehende Straßenbäume auch zeichnerisch festzusetzen, um die Standorte in Hinblick auf das Baugenehmigungsverfahren und hier insbesondere im Zusammenhang des Brandschutzes (zweiter Rettungsweg über Anleiterung) erhalten zu können.

Dies ist notwendig, um neben stadtgestalterischen Aspekten auch stadtökologischen und Anforderungen an gesunde Lebensbedingungen im Quartier entsprechen zu können.

Ein alleiniger Verweis auf den Grünordnungsplan ist hier erfahrungsgemäß nicht ausreichend.

- Zeichnerische Übernahme der 21 geplanten Straßenbäume im Bereich der Straßenverkehrsflächen innerhalb des B-Plan Gebietes.
- Zeichnerische Übernahme der bestehenden Straßenbäume im Bereich der angrenzenden Tellingstraße außerhalb des B-Plan Gebietes.

Hinweis Spielflächen in GFL-2 Flächen

Auf der Grundlage von §9 Abs.1 Nr.4 und 15 BauGB wird angeregt, die bereits eingezeichneten Hinweise für Spielflächen der Planung des GOP anzupassen, also südlich des Wohnblocks B und südlich des Wohnblocks E die Hinweise zu ergänzen.

- Ergänzung von zwei zeichnerischen Darstellungen: „Hinweis Spielfläche“

Hinweis Spiel- und Gemeinschaftsflächen in den „Hofbereichen“ der einzelnen WA Baufelder

Auf der Grundlage von §9 Abs.1 Nr.4 und 15 BauGB wird angeregt, die nachzuweisenden Gemeinschaftsanlagen für Spielflächen (konkretisierende Grundlage ist hier die Spielplatzsatzung) in den 5 Hofbereichen der WA Flächen als Hinweis aufzunehmen.

- Ergänzung von fünf Flächen für Gemeinschaftsanlagen in den WA Innenhofbereichen.
(Lage und Größe ca. wie im GOP Maßnahmenplan und den Angaben im Bericht auf Seite 43)

Ein- und Ausfahrtsbereiche Tiefgarage

Die südlichen Zufahrtsbereiche in der Paulsmühlenstraße berücksichtigen nicht die bestehenden Straßenbäume. Diese sind mindestens nachrichtlich in den Plan zu übernehmen und als einschränkendes Kriterium bei der Zufahrtsplanung zu berücksichtigen.

- Nachrichtliche Ergänzung der Straßenbäume in der Paulsmühlenstraße und Hinweis auf Baumerhalt

2.2. I Textlichen Festsetzungen

Zu 4 Stellplätze und Garagen (S.3)

Auf den GFL 1 Flächen sollen möglichst nur Stellplätze für Menschen mit Handicap möglich sein, um den besonderen Anforderungen dieser Nutzergruppe gerecht zu werden. Es wird empfohlen aufgrund der knappen Freiraumverfügbarkeit auf weitere oberirdische Stellplätze in den GFL 1 Flächen zu verzichten. Festsetzungen zu Bepflanzungen gemäß Punkt 11.3 haben Vorrang vor Stellplätzen. In den GFL 1 Flächen sind insgesamt 17 Bäume gemäß GOP zu pflanzen. Erforderliche Feuerwehraufstellflächen sind zusätzlich einschränkende Faktoren, die oberirdischen Stellplätze kaum zulassen werden.

- Pflanzgebot von Insgesamt 17 Bäumen in GFL1 Flächen sind gemäß GOP bei der Stellplatzplanung zu berücksichtigen.
- Oberirdische Stellplätze nur für Menschen mit Handicap zulassen.

Zu 6.1 Grundflächenzahl

um eine Überschreitung der GRZ durch Zuwegungen und Terrassen auszuschließen sollten die Wörter lediglich und maximal ergänzt werden. Dies ist notwendig, damit die knappen nutzbaren Freiräume und Vegetationsflächen gesichert werden können.

- „Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf lediglich durch Zuwegungen und Terrassen in den allgemeinen Wohngebieten bis zu maximal 0,6 überschritten werden.“

Zu 6.3 Punkt Trafostationen

Trafostationen sollten lediglich innerhalb der Baugrenzen und vorzugsweise, in die Gebäude integriert, zulässig sein.

Aufgrund der starken Verdichtung des Gebietes mit entsprechend hohem Nutzungsdruck auf die verbleibenden Freiräume und hier insbesondere die Spielflächen für Kleinkinder und Kinder sollen Sicherheitsrisiken im Freiraum vermieden werden. Gleichzeitig bedeuten solitär aufgestellte Trafostationen aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen große Eingriffe in die gestalterische Qualität, des ohnehin durch Stellplätze und untergeordneten Bauteilen stark beanspruchten Freiraums.

- Trafostationen sollen nur innerhalb der Baugrenzen (optimal nur im Gebäude bzw. in die Architektur integriert) zulässig sein.

Zu 9.2 d) Tiefgaragen Lüftungsanlagen

In den GFL 1 Flächen und den Innenhöfen der Baufelder sind Gemeinschaftsflächen als Spielflächen ausgewiesen. Von diesen Flächen sind Abstände für mechanische Abluftanlagen von mindestens zwei Meter einzuhalten.

- Ergänzung, dass von Spielflächen in den GFL 1 Flächen und den Innenhofbereichen mindestens zwei Meter Abstand einzuhalten sind.

Zu 11.1 Dachbegrünungen

Aufgrund der vollständig zulässigen Unterbauung der WA Gebiete durch Tiefgaragen (GRZ 1,0), einer maximal ausgenutzten Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete und auf Grundlage des Klimaanpassungskonzeptes sowie den Festsetzungen zur Begrünung und Entsiegelung von Flächen der Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf, ist die zu begrünende Dachfläche neben einer extensiven Begrünung auch einfach intensiv zu begrünen. Eine vollflächige intensive Dachbegrünung wäre zwar wünschenswert ist jedoch aufgrund von Aspekten der „Umweltgerechtigkeit“ und der nur teilweise stark beeinträchtigten Lasträumen, die an das Plangebiet angrenzen nicht zwingend geboten. Die intensive Begrünung aller Tiefgaragenflächen ist jedoch wie bisher nicht nur aus stadtökologischen Gründen erforderlich, sondern auch, um gerade für jüngere Kinder & Senioren gesunde Aufenthalts & Spielräume anbieten zu können.

- Textliche Festsetzungen Dachbegrünung – Textvorschlag:
... sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Der maximal zulässige Abflussbeiwert beträgt $C=0,3$
50% der zu begrünenden Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens eine Aufbaudicke von 12 cm über Drainschicht aufweisen.
50% der zu begrünenden Dachfläche sind einfach-intensiv, strukturreich zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50cm über Drainschicht betragen. Abweichungen sind auf maximal 5% der einfach-intensiv zu begrünenden Fläche zulässig. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Zu 11.3 Öffentliche Planstraße und GFL-Flächen 1 und 2 (WA Gebiete 1-3)

Im Hinblick auf die möglichen oberirdischen Stellplätze sollte eine Unterteilung der erforderlichen Baumpflanzungen in den GFL 1 und GFL 2 Flächen erfolgen, um zu verhindern, dass alle Bäume in den GFL 2 Flächen vorgesehen werden, um möglichst viele Stellplätze realisieren zu können.

- ebenso die GFL 1 und 2. Hier sind in den GFL 1 Flächen mindestens 17 Bäume und in den GFL 2 Flächen mindestens 19 Laubbäume gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes zu pflanzen

Zu 11.4 Stadtplatz:

Zur Konkretisierung der zulässigen Baumpflanzungen wird auf den GOP verwiesen. Die textlichen Festsetzungen ändern sich diesbezüglich leicht.

- ...Auf dem Platz selbst sind 9 und am Rand 5 Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm gemäß der Vorgaben im Grünordnungsplan zu pflanzen. Die Pflanzqualität muss mindestens „Hochstamm 20/25“ betragen.

Zu 11.5 öffentliche Grünfläche:

Zur Konkretisierung der zulässigen Baumpflanzungen wird auf den GOP verwiesen. Die textlichen Festsetzungen ändern sich diesbezüglich leicht.

- ...Auf der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 6 Laubbäume aus der „Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf“ in der Pflanzqualität „Hochstamm 20/25“ gemäß der Vorgaben im Grünordnungsplan zu pflanzen.

Zu 11.7 Begrünung allgemeine Wohngebiete:

Zur Konkretisierung der zulässigen Begrünung wird auf den GOP verwiesen. Die textlichen Festsetzungen ändern sich diesbezüglich leicht.

- Entsprechend der genaueren Vorgaben des Grünordnungsplanes sind die nicht überbaubaren
(Absatz)
.... ein mittelgroßkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste 1 im Grünordnungsplan mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 zu pflanzen.

Zu 11.7 Begrünung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE)

Zur Konkretisierung der zulässigen Begrünung wird auf den GOP verwiesen. Die textlichen Festsetzungen ändern sich diesbezüglich leicht.

- Entsprechend der genaueren Vorgaben des Grünordnungsplanes sind die nicht überbaubaren
(Absatz)
.... ein mittelgroßkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste 2 im Grünordnungsplan mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 zu pflanzen.
(Der Hinweis auf dauerhaften Erhalt kann aufgrund der Festsetzung 11.1 hier entfallen)

Zu 11.10 Pflege und Erhalt

Explizite Hervorhebung des Baumerhaltes auf unterbauten Flächen und zeitnahen Ersatzes bei Ausfällen.

- Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle jeglicher Art sind sowohl auf unterbauten als auch nicht unterbauten Flächen zeitnah zu ersetzen.

2.3. II Kennzeichnung

Es bestehen keine Anmerkungen seitens des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes zu Kennzeichnungen

2.4. III Hinweise

Es bestehen keine Anmerkungen seitens des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes zu Kennzeichnungen

3. Stellungnahme zur Begründung

Zu Grundflächenzahl (S.9 dritter Absatz)

die GRZ von 1,0 für die Tiefgarage wird mit dem Freihalten der Erdgeschossflächen von Stellplätzen begründet. Diese sind aber gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 in den WA Flächen zulässig.

- In den GFL 1 Flächen sollten lediglich Stellplätze für Menschen mit Handicap zulässig sein, wenn die Begründung plausibel sein soll. (Vorzugsweise diese Stellplätze auch in die Tiefgaragen falls entsprechende Barrierefreiheit gewährleistet ist.)

Zu Überschreitung der Obergrenze (S.10f 2. Absatz - Gründe für die Überschreitung)

Eine weitere Voraussetzung und Begründung für die Überschreitung der zulässigen GRZ nach BauNVO ist die hier geforderte einfach-intensive Dachbegrünung auf 50% der Dachbegrünung. Diese sollte möglichst auch begehbar sein und damit nicht nur stadtklimatisch wirksam ist, sondern neben einem erweitertem Sichtraum auch einen Nettogewinn an verfügbaren qualitativen Freiraum bieten,

- Ergänzung der einfach-intensiven Dachbegrünung auf 50% der Dachflächen

Zu überbaubare Grundstücksflächen (S.16)

Da insbesondere die GFL Flächen und Innenhöfe der WA Gebiete als Spielflächen für Kinder dienen sollen, sind Trafo Stationen mit entsprechenden Gefahren und Gesundheitsrisiken möglichst weit und abgeschirmt von den beschriebenen Freiräumen angeordnet werden. Aus gestalterischen Gründen ist eine Integrierung in die Architektur anzustreben.

- Keine Trafostationen außerhalb der zulässigen Baugrenzen

Zu Stellplätzen und Garagen (S.16 Absatz 3)

siehe erste Anmerkung ganz oben.

Zu Stellplätzen und Garagen (S.16 Absatz 4)

Unseres Kenntnisstandes nach sind die genannten Stellplätze an der Telleringsstraße keine zusätzlichen Stellplätze, sondern vielmehr Flächen, die im Rahmen eine Grunddienstbarkeit bereits zu einem Stellplatznachweis gehören. Die Begründung ist daher nicht gänzlich nachvollziehbar.

Zu 4.8 Grünordnerische Festsetzungen (S. 20)

Modifizierung des ersten Absatzes in der Begründung.

- Durch Dachbegrünungen können die stadökologischen Bedingungen im Quartier wesentlich verbessert werden. Neben gestalterischen Aufwertungen werden durch begehbare Dachgärten mit Formen intensiver Begrünung zusätzliche qualitative Aufenthaltsbereiche im Freiraum geschaffen. Hierdurch können durch die dichte Bebauung verloren gegangene Freiräume teilweise kompensiert werden.

Zu Entlüftung Tiefgaragen (S.28)

Zum Schutz der Gesundheit sind von Gemeinschaftsflächen ein Abstand von mindestens 2 Meter der Lüftungsanlagen einzuhalten.

4. Stellungnahme zum Umweltbericht

Zu Dachbegrünung (S.48)

... mindestens extensiv und in den WA Gebieten auf 50% der zu begrünenden Dachflächen auch einfach intensiv zu begrünen

Zu 4.6 Klima / Planung 2. Absatz (S. 61)

Neben einer extensiven Begrünung ist auch eine intensive Tiefgaragendeckenbegrünung und auf den Dachflächen der WA Gebiete neben der extensiven Begrünung auch auf 50% der zu begrünenden Dachfläche eine einfach-intensive Begrünung mit mindestens 50cm Substrat über Drainschicht vorgesehen.

5. Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen sowie deren Abwicklungen

5.1. Art/ Umfang / zeitlicher Ablauf der Planung

Arbeitsstand des Verfahrens GOP III

Der Grünordnungsplan III (Büro Normann in der Lesefassung Stand 29.08.2017 ist mit unserem Amt 68 fachlich abgestimmt worden, aber noch redaktionell zu ergänzen bzw. zu überarbeiten. Eine abschließende Freigabe des Gutachtens ist bis zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme noch nicht erfolgt. Mit der finalen Fertigstellung wird bis zum 15.02.2018 gerechnet.

Abseitsstand Spielplatzentwurf

Die Vorentwurfsplanung für den Spielplatz auf der öffentlichen Fläche im Nordosten des Planungsgebietes soll bis Mitte Februar mit dem Gartenamt abgestimmt sein.

J. Rolfes

