

61/12-B-04/007

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/007 – Hansaallee / Niederkasseler Lohweg
(Gebiet nördlich der Hansaallee und südlich des Niederkasseler Lohweges)
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 i.V. m. § 13 a BauGB und § 245c BauGB, Stand 01.06.2018

1. Stellungnahme zum B-Plan-Vorentwurf

1.1 Flächen mit Pflanzgebot

Der Grünordnungsplan stellt Flächen mit Pflanzgeboten dar, die im B-Plan-Vorentwurf fehlen. Die flächige Abgrenzung ist aus den Karten 618/12 und 618/13 des GOP zu übernehmen. Die zeichnerische und textliche Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Entlang der GF-Fläche im WA 2, Baufeld 1 ist aus Platzgründen keine freiwachsende Hecke möglich, sondern eine Formschnitthecke aus Laubgehölzen anzupflanzen. Unter 1.3 folgen Vorschläge für die textliche Festsetzung.

1.2 Abgrenzung einer unterirdischen Baugrenze für die Tiefgarage

Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 setzt einen Abstand von 5 m zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Tiefgaragenkante im WA 1 und WA 2 fest. Um diese Festsetzung auch in der Planzeichnung deutlich ablesbar zu machen, wird vorgeschlagen, die unterirdische Baugrenze für die Tiefgarage zeichnerisch darzustellen. Die Einhaltung des Abstandes ist wichtig, um den ökologisch und gestalterisch wertvollen Baum- und Gehölzbestand auf dem Kinderspielfeld durch Ausschachtungen nicht zu gefährden.

1.3 Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und Hinweisen

zu 6.1. Artenschutz / *Gebäudequartiere*

zu 6.1.1

... je angefangene 50 laufende Meter ein fledermausgeeignetes *Fassadenquartier* nachzuweisen.

zu 6.1.2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind an den Gebäudefassaden ab 2 m aufwärts bis zum III. OG 2 Gebäudequartiere in Form von Brutkästen für den Haussperling nachzuweisen. In gleicher Weise gilt für das allgemeine Wohngebiet WA 2 folgende Regelung:

- *Baufeld 1, 2 Brutkästen*
- *Baufeld 2, 1 Brutkasten*
- *Baufeld 3, 1 Brutkasten*

zu 6.1.3 (als eigenen Punkt aufnehmen)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist an den Gebäudefassaden 1 Gebäudequartier für den Mauersegler in Form eines Nistkastens mit 3 Brutkammern nachzuweisen, oder alternativ 3 Einzelnistkästen. In gleicher Weise gilt für das allgemeine Wohngebiet WA 2 folgende Regelung:

- *Baufeld 1, 1 Nistkasten mit 3 Brutkammern, alternativ 3 Einzelnistkästen*
- *Baufeld 2, 1 Nistkasten mit 1 Brutkammer*

- *Baufeld 3, 1 Nistkasten mit 1 Brutkammer*

zu 10.1.2 Baumpflanzungen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mindestens 12 Laubbäume in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Hochstamm oder Stammbusch, 4-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20–25 cm, gemessen in 1 m Höhe.

In gleicher Weise gelten für das allgemeine Wohngebiet WA 2 für Baumpflanzungen folgende Regelungen:

- *im mit Baufeld 1 gekennzeichneten Bereich sind mindestens 16 Bäume zu pflanzen.*
- *im mit Baufeld 2 gekennzeichneten Bereich sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen.*
- *im mit Baufeld 3 gekennzeichneten Bereich sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen.*

zu 10.1.3 (neuer Punkt) Flächen mit Pflanzgebot

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind als freiwachsende Niederhecke mit einer Wuchshöhe bis 3,0 m wie folgt zu bepflanzen:

- *je nach Breite 1- bis mehrreihige Pflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen,*
- *Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m und Pflanzung der Einzelsträucher versetzt auf Lücke,*
- *Pflanzqualität: Solitär oder Heister, 3-mal verpflanzt mit Ballen oder im Container, Höhe 125–175 cm.*
- *Randsaum aus niedrigen Laubsträuchern, flächigen Bodendeckern oder Stauden.*

Abweichend gilt für die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Pflanzgebot parallel zur GF-Fläche und zur Feuerwehrebewegungsfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 folgendes:

- *Pflanzung einer Formschnithecke aus Hainbuchen mit Endhöhe von 150 cm,*
- *4 Heckenpflanzen je laufenden Meter,*
- *Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Höhe mind. 125 - 150 cm,*
- *die Seitenfläche der geschnittenen Hecke muss von der GF-Fläche und zu Feuerwehrebewegungsflächen einen Abstand von mindestens 30 cm einhalten.*

zu 10.2 Tiefgaragenbegrünung

Folgende Forderung ist zu ergänzen:

Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen (siehe Hinweise, Punkt 6.).

zu 10.3 Dachbegrünung

Die Begrenzung der extensiven Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen ist kritisch zu hinterfragen bzw. zu begründen. Aus fachlicher Sicht sind 100 % der obersten Dachflächen zu begrünen. Technische Aufbauten etc. sind in der Regel vom Flächenanspruch nur untergeordnet vorhanden und können in die Dachbegrünung eingebunden werden. Außerdem bestehen Bedenken, dass im WA 2 die straßenabgewandten Gebäudeteile mit V Geschossen nicht begrünt werden sollen. Diese Dachflächen sind in die Festsetzung aufzunehmen.

Folgende Forderung ist zu ergänzen:

Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen (siehe Hinweise, Punkt 6.).

zu III. Hinweise

Folgender Punkt ist unter „Hinweise“ zu ändern:

Nr. 6, Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Die Dachbegrünungsrichtlinie der FLL wurde 2018 aktualisiert. Statt „Ausgabe 2008“ sollte die Formulierung „aktuelle Ausgabe“ eingesetzt werden.

2. Stellungnahme zur Begründung

zu 4.9, Geh- und Fahrrecht

Das Geh- und Fahrrecht gilt für Dienstfahrzeuge des Gartenamtes und für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr. Teile des Weges werden auf der Tiefgaragendecke liegen. Es wird empfohlen, eine Gewichtsklasse anzugeben und auch in der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu ergänzen. Das Standard-Pflegefahrzeug des Gartenamtes hat 3,5 to zulässiges Gesamtgewicht.

zu 4.15.1, Begrünung der Baugebiete

Die inneren Grenzen zwischen den WA-Gebieten und zur öffentlichen Grünfläche sind im GOP als Gehölzflächen mit Pflanzgeboten dargestellt. Eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung ist in den B-Plan zu übernehmen, siehe auch Punkte 1.1 und 1.3.

Baumbilanz

Die Baumbilanz für die satzungsgeschützten Bäume der Baugebiete WA 1 und WA 2 ist verständlicher zu erläutern. Der Bestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche bleibt vollständig erhalten und wird in der Baumbilanz deshalb nicht separat aufgeführt. Dazu wird auf die Darstellung im GOP verwiesen.

Im Bestand sind in den WA-Gebieten 36 satzungsgeschützte Bäume vorhanden. Auf der Hansaallee vor dem WA 1, Baufeld 1 stehen 4 satzungsgeschützte städtische Straßenbäume unmittelbar am Rand außerhalb des B-Plan-Gebietes.

Baugebiet	Bestand	Fällung	Erhalt
WA 1	7	6	1
WA 2, Baufeld 1	15	13	2
WA 2, Baufeld 3	14	8	6
Straßenbäume Hansaallee	4	4	-
gesamt	40	31	9

In den WA-Gebieten müssen von 36 satzungsgeschützten Bäumen insgesamt 27 gefällt werden, zuzüglich der 4 städtischen Straßenbäume auf der Hansaallee. Die Bäume stehen im Bereich der geplanten baulichen Anlagen, im Ausschachtungsbereich für die Tiefgarage oder wie im Fall der 4 Straßenbäume in den Feuerwehrbewegungsflächen.

Für die zu fällenden Bäume erfolgte eine Wertermittlung gemäß § 4 Abs. 5 der Baumschutzsatzung. Für die 4 Straßenbäume ist eine zweckgebundene Ausgleichszahlung in Höhe von 11.700,00 Euro an die Stadt Düsseldorf zu leisten. Für diesen Betrag werden Ersatzbäume auf dem öffentlichen Kinderspielplatz im B-Plan-Gebiet und in der näheren Umgebung gepflanzt. Hierzu wird eine Regelung im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor getroffen.

Im Realisierungsteil des B-Planes (WA 1 und WA 2, Baufeld 1) beträgt die Höhe des Wertersatzes 24.250,00 Euro. Gemäß Grünordnungsplan und der textlichen Festsetzungen erfolgen 28 Neupflanzungen mit einer Pflanzqualität von 20 – 25 cm Stammumfang. Anerkannt wird ein Wert von 900,00 Euro pro neu gepflanzten Baum, sodass der Ausgleich innerhalb der Baugebiete erfolgt. Die Höhe des Baumwertes gilt auch bei Pflanzung auf Tiefgaragendecken, wenn 130 cm Substratstärke und 50 m³ Substrat je Baum nachgewiesen werden.

Im WA 2, Baufeld 3 beträgt die Höhe des Wertersatzes 9.250,00 Euro. Auf den Baufeldern 2 und 3 werden 11 Neupflanzungen festgesetzt, sodass auch dieser Ausgleich im Baugebiet erfolgt. Beide Baufelder gehören aber aktuell nicht zum Realisierungsteil des B-Planes.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Rechtlich besteht zwar keine Verpflichtung, Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, auszugleichen. Die im Grünordnungsplan enthaltene Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit von Bestand und Planung dient aber dazu, die Auswirkungen der Planung auf die Biotopsituation zu verdeutlichen und in die Abwägung einzustellen. Im vorliegenden Fall schließt die Bilanz mit einem leichten Plus ab. Die Eingriffe in den satzungsgeschützten Baumbestand sind jedoch nicht Teil der Bilanzierung und wurden separat nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung bewertet. Die Baumverluste werden im Plangebiet ausgeglichen. Für 4 Straßenbäume erfolgt eine Ausgleichszahlung.

zu 4.15.3, Dachbegrünungen

Die Bedenken zur Festsetzung der extensiven Dachbegrünung (Flächenanteil nur 70 % und Ergänzung der zu begrünenden Dachflächen im WA 2) wurden bereits zur Festsetzung 10.3 gemacht. Die FLL-Richtlinie wurde 2018 aktualisiert.

Kinderfreundlichkeit / Spielflächennachweis

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für ca. 230 Wohneinheiten, davon 151 auf den Flächen des Investors. Im Bestand sind 105 Wohneinheiten vorhanden. Der Bestand und die Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten um ca. 125 lösen einen Bedarf an öffentlichen und privaten Grün- und Kinderspielflächen aus.

- Nachweis öffentlicher Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan-Vorentwurf weist die vorhandene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ aus, wodurch eine langfristige bau- und planungsrechtliche Sicherung erfolgt. Der Spielplatz ist für Kinder aus dem B-Plan-Gebiet über den Hauptzugang Niederkasseler Lohweg und die Hansaallee über die GF-Fläche gefahrlos erreichbar. Trotz der Erhöhung der Wohneinheiten und damit der Einwohnerzahl gilt die quantitative Versorgung mit öffentlichen Spielflächen wegen der direkten Benachbarung zu den Baugebieten als gesichert. Über eine Ausgleichszahlung durch den Investor wird das Spielangebot qualitativ verbessert.

- Nachweis private Spielflächen

Gemäß § 9 (2) Bauordnung NRW und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf sind private Kinderspielflächen für Kleinkinder für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten nachzuweisen. Im Grünordnungsplan wird der Flächennachweis für das Realisierungsgebiet WA 1 und WA 2, Baufeld 1 geführt. Der Bedarf liegt bei 755 m² (151 WE x 5 m²). Aus verschiedenen bau- und erschließungstechnischen Gründen können die Spielflächen in den WA-Gebieten nicht fachlich sinnvoll nachgewiesen werden. Für die Ausnahme von der Verpflichtung ist vom Investor eine zweckgebundene Ausgleichszahlung für die Aufwertung des öffentlichen Kinderspielplatzes Niederkasseler Lohweg im B-Plan-Gebiet zu leisten. Der Richtwert für die Herstellung von Spielflächen liegt bei 100,00 Euro / m². Im städtebaulichen Vertrag ist die Zahlung des Betrages von 75.500,00 Euro zu regeln. Mit diesen Mitteln wird die Baumaßnahme dann durch das Gartenamt umgesetzt.

Für die nicht im Realisierungsteil liegenden Baugebiete WA 2, Baufelder 2 und 3 sind die privaten Spielflächen in einem zukünftig möglichen Baugenehmigungsverfahren auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

