

**Bebauungsplan Entwurf Nr. 01/011 - Ulmer-Höh' - Nordteil -**  
Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf  
Grünordnungsplan (GOP III)

# Stadt Düsseldorf

## **Bebauungsplan Nr. 01/011**

**- Ulmer Höh' - Nordteil -**

Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf

## Grünordnungsplan (GOP III)

Stand: 19.08.2019



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>A. DARLEGUNG DER AUFGABENSTELLUNG UND DER RECHT-LICHEN UND FACHLICHEN GRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
1. Einleitung .....	5
1.1 Kurzbeschreibung des Planvorhabens .....	5
1.2 Aufgabenstellung .....	6
1.3 Gesetzliche Grundlagen .....	6
2 Städtebauliches Konzept.....	7
2.1 Masterplan „Ulmer Höh“ 2018.....	7
2.2 Städtebauliches Konzept „Ulmer Höh' – Nordteil“ .....	10
2.3 Architektur-Wettbewerb „Ulmer Höh' –Nordteil- 2018 .....	10
3 Planerische Vorgaben / Restriktionen .....	11
3.1 Regionalplan (GEP '99) .....	11
3.2 Flächennutzungsplan .....	11
3.3 Bebauungspläne .....	11
3.4 Natura 2000 .....	11
3.5 Landschaftsplan .....	12
3.6 Biotopkataster .....	12
3.7 Gesamtstädtischer Grünordnungsplan (GOP I) .....	12
3.8 Grünordnungsrahmenplan (GOP II) .....	14
3.9 Alleenkataster NRW .....	17
3.10 Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf.....	18
3.11 Wald.....	19
3.12 Wasserschutzzone .....	19
3.13 Denkmalschutz.....	19
3.14 Stadtklimatische Planungshinweiskarte – Stadt Düsseldorf.....	19
3.15 Luftreinhalteplan – Stadt Düsseldorf.....	20
3.16 Kakdus .....	20
4. Charakterisierung des Plangebietes .....	21
4.1 Lage des Untersuchungsgebietes im Raum .....	21
4.2 Naturräumliche Gliederung .....	24
4.3 Potenzielle natürliche Vegetation (pnV).....	24
<b>B. GRÜNORDNUNGSPLANERISCHE BESTANDSANALYSE .....</b>	<b>25</b>
5. Bestandserfassung .....	25
6. Darstellung wichtiger grünordnungsplanerischer Bezüge im Umfeld .....	29
7. Ermittlung des Freiraum- Spielplatzflächenbedarfs .....	30

8. Spielplatzflächenbedarf Kita .....	31
<b>C. EINGRIFFSBEWERTUNG: BEWERTUNG BESTAND UND ANGESTREBTE PLANUNG SOWIE VORSCHLÄGE FÜR ENTSPRECHENDE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN. ....</b>	<b>32</b>
9. Umweltauswirkungen .....	32
9.1 Schutzgüter Boden / Wasser .....	32
9.2 Schutzgut Klima .....	34
9.3 Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	35
9.4 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild.....	37
9.5 Freiraum- und Spielflächen .....	38
10. Darstellung wichtiger grünordnungsplanerischer Bezüge im Umfeld .....	39
10.1 Übergeordnete Freiraumstrukturen .....	39
11. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen.....	41
11.1 Vorgehensweise und Methodik .....	41
11.2 Kompensationsbedarf für Baumverluste.....	45
11.3 Kompensationsbedarf für Beeinträchtigungen abiotischer Ressourcen .....	46
Vermeidungs- Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen .....	46
11.4 allgemeine Maßnahmen.....	46
11.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	47
<b>D. GRÜNORDNUNGSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND MASSNAHMENPLÄNE.....</b>	<b>48</b>
12. Maßnahmenplanung .....	48
12.1 Maßnahmenplan Stadtgrünkonzept öffentlicher und privater Freiraum.....	48
12.2 Maßnahmen oberirdische Stellplätze .....	50
12.3 Maßnahmenplan öffentliche Spielflächen .....	50
12.4 Maßnahmenplan Gebäudebegrünungen.....	51
13. Zusammenfassung.....	52
14. Quellenverzeichnis.....	54

## **Abbildungsverzeichnis**

- Abb. 1: Masterplan „Ulmer Höh“ 2018, Büro BDP Khandekar
- Abb. 2: Grünordnungsplan Düsseldorf 2025 – rheinverbunden - Plan 02 Teilräume (Stadt Düsseldorf, 2014)
- Abb. 3: Grünordnungsplan Düsseldorf 2025 – rheinverbunden – Teilraumkarte 23 (Stadt Düsseldorf, 2014)
- Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte Planungen / Maßnahmen des Grünordnungsrahmen-planes (GOP II) für den Stadtbezirk 01, (Stadt Düsseldorf, April 2010)
- Abb. 5: Ausschnitt aus dem Alleenkataster NRW, Rote Markierung = Lage des Plangebietes (© Geobasis NRW)
- Abb. 6: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte - Stadtbezirk 1 (Stadt Düsseldorf, 2012)
- Abb. 7: Luftbild vom Plangebiet (rot markiert, verändert nach Geobasis.NRW)
- Abb. 8: südöstlicher Innenhof der JVA (ISR, 05.2012)
- Abb. 9: südwestlicher Hofbereich der JVA (ISR, 12.2011)
- Abb. 10: Gartenbereich der Ulmenstraße 101 von Norden fotografiert (ISR, 12.2011)
- Abb. 11: Heckenstruktur des Gebäudes Ulmenstraße 101a (ISR, 12.2011)
- Abb. 12: Metzger Straße mit dem Wohngebäude Nr. 44 (ISR; 11.2011)
- Abb. 13: Garten des Wohngebäudes Metzger Str. 36 (ISR; 12.2011)
- Abb. 14: Blick auf den westlichen Teil des Plangebietes, von Süden aus fotografiert (ISR; 07.2018)
- Abb. 15: nordwestlicher Teil des Plangebietes, von Süden aus fotografiert (ISR; 07.2018)
- Abb. 16: nordöstlicher Teil des Plangebietes, fotografiert vom mittleren, nördlichen Rand (ISR; 07.2018)
- Abb. 17: Gehölze am südöstlichen Rand der Fläche (ISR; 07.2018)
- Abb. 18: Gehölze im östlichen Teil der Fläche aus südlicher Perspektive fotografiert (ISR; 07.2018)
- Abb. 19: südwestlicher Teil des Plangebietes, aus Richtung Westen fotografiert (ISR; 07.2018)
- Abb. 20: Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 2016 (© Landeshauptstadt Düsseldorf)

## **Tabellenverzeichnis**

- Tab. 1: Versiegelungsgrad im Bestand
- Tab. 2: Biotoptypen im Bestand (LANUV 2008)
- Tab. 3. Ökologische Wertermittlung – Bestand (LANUV 2008)
- Tab. 4: Baumbestand im Plangebiet
- Tab. 5: Versiegelungsbilanz
- Tab. 6: Oberflächenbegrünung
- Tab. 7: Biotoptypen – Planung (LANUV 2008)
- Tab. 8: Naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

## **Anlage1**

- Karte 1: Bestand / Flächenversiegelung
- Karte 2: Bestand / Biotoptypen
- Karte 3: Planung / Maßnahmen
- Karte 4: Freianlagenplanung / Feuerwehrflächen
- Karte 5: Baumkataster / Bestand
- Karte 6: Baumkataster / Planung

## **Anlage 2**

- Tabelle: Baumkataster GOP III

## **A. DARLEGUNG DER AUFGABENSTELLUNG UND DER RECHTLICHEN UND FACHLICHEN GRUNDLAGEN**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzbeschreibung des Planvorhabens**

Das Plangebiet „Ulmer Höh' - Nordteil“, gelegen im Stadtteil Derendorf, umfasst die Flächen der ehemaligen Justizvollzugsanstalt und insgesamt eine Größe von etwa 3,9 ha. Es wird im Norden durch das frühere Rheinmetall-Gelände mit der sogenannten „Halle 29“, die einen Mode-Showroom enthält begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet durch die Metzger Straße, im Süden durch die überwiegend wohnbaulich genutzten Flächen des Plangebietes „Ulmer Höh' – Südteil“ und im Westen durch die Ulmenstraße begrenzt.

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.

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.

Da sich eine gemeinsame Entwicklung des gesamten Plangebietes zusammen mit dem BLB NRW aufgrund öffentlich-rechtlicher Anforderungen nicht realisieren lassen, wurde der südliche Bereich des Plangebietes als Bebauungsplan Nr. 01/010 „Ulmer Höh-Südteil“ vorgezogen entwickelt.

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 Nr. 01/011 „Ulmer Höh' – Nordteil“ soll Baurecht für die Umsetzung von Wohnraum (rund 550 Wohneinheiten inklusiv studentisches Wohnen, ca. 170 Wohneinheiten), Büronutzungen und untergeordnet Gewerbeflächen sowie für erforderliche Kita-Plätze geschaffen werden.

Aufbauend auf dem Masterplan 2014 und den derzeitigen Entwicklungen im „Ulmer Höh' Südteil“ hat das Büro BDP den Masterplan für den Nordteil des Geländes der ehemaligen Justizvollzugsanstalt überarbeitet und konkretisiert. Die wesentlichen Elemente wie das große Kreuz als „Fußabdruck“ des ehemaligen Gefängnisgebäudes sowie die grundsätzliche Blockstruktur und die Kapelle bleiben erhalten.

Das Kreuz soll zugunsten eines deutlich erhöhten Grünanteils als Rasenfläche ausgebildet werden und als Aufenthalts- und Bewegungsfläche dienen. Zudem ist im südlichen Bereich zwischen den Baukörpern eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz geplant.

Der Bebauungsplan sieht entlang der Ulmenstraße, sowie nördlich im Übergang zum ehemaligen Rheinmetall-Gelände Mischgebiete mit überwiegend Büroflächen vor. Die innenliegenden Bereiche und Blockstrukturen sollen vorwiegend für den Wohnungsbau vorgesehen werden, wobei etwa die Hälfte der Wohnungen als sozialer Wohnungsbau, bzw. studentisches Wohnen genutzt werden sollen. Der ruhende Verkehr soll in zwei größeren Tiefgaragen untergebracht 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 bilden als freiraumplanerisches Gutachten die fachliche Grundlage für Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan und können damit ebenfalls geltendes Recht werden. Der Schwerpunkt des GOP III liegt, neben der Erarbeitung von Hinweisen für die Vertiefung des städtebaulichen Entwurfes aus freiraumplanerischer Perspektive, auf dem Herauskrystallisieren von Festsetzungen, d.h. denjenigen Aussagen, die durch Aufnahme in den Bebauungsplan Rechtskraft erlangen sollen (beispielsweise 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 Bundesnaturschutzgesetz (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, 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.

## **2 Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Masterplan „Ulmer Höh“ 2018**

Der überarbeitete Masterplan Ulmer Höh' Nord von Mai 2018 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 ist im westlichen Bereich im direkten Anschluss an die Ulmen Straße eine Büronutzung vorgesehen.

Um die Geschichte der Ulmer Höh' erlebbar zu machen, soll der Abdruck des großen, kreuzförmigen Ensembles des Hauptgebäudes der ehemaligen JVA zukünftig im Freiraum als Treffpunkt und Multifunktionsfläche in Derendorf dienen. Vorgesehen ist die Ausbildung eines großzügigen, Quartierparks 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 baumbestandener, urbaner Platz 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. Die sich langsam aus dem

Platzraum erhebende Überdachung der Tiefgaragenzufahrt soll als Sitztreppe ausgeführt werden und so eine Nutzung im Freibereich erhalten.

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. 01/011 - Ulmer-Höh' - Nordteil -**  
Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf  
Grünordnungsplan (GOP III)



Abb. 1: Masterplan „Ulmer Höh“ 2018, Büro BDP Khandekar

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

Aufbauend auf dem Masterplan 2014 und den derzeitigen Entwicklungen im „Ulmer Höh' – Südteil“ hat das Büro BDP den Masterplan für den Nordteil des Geländes der ehemaligen Justizvollzugsanstalt überarbeitet und konkretisiert. Die wesentlichen Elemente wie das große Kreuz als Fußabdruck des ehemaligen Gefängnisgebäudes sowie die grundsätzliche Blockstruktur und die Kapelle bleiben erhalten.

Durch die Anpassung der Geschossigkeit der Baukörper auf im Wesentlichen vier- bis fünf-Geschosse teilweise zuzüglich Staffelgeschoss kann insgesamt ein ruhiges städtebauliches Gesamtbild erzielt werden. Das Kreuz soll zugunsten eines deutlich erhöhten Grünanteils als Rasenfläche ausgebildet werden und als Aufenthalts- und Bewegungsfläche dienen.

Nach der Art der baulichen Nutzung ist es Ziel, in den Baublöcken entlang der Ulmenstraße überwiegend Büroflächen, im südlichen Block untergeordnet auch Wohnungsbau anzubieten. Die Kapelle soll erhalten bleiben und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ziel ist es die Kapelle im Rahmen einer Ausschreibung einer Baugruppe zur Verfügung zu stellen. Die im Westen des Plangebietes angeordneten Blockstrukturen sollen vorwiegend für den Wohnungsbau vorgesehen werden. Dabei sollen rund 50 % der Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau, hierunter 30 % studentisches Wohnen umgesetzt werden.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in einer großen Tiefgarage untergebracht werden. Die Planung sieht zwei Tiefgaragen mit Zu- und Ausfahrten zur Ulmenstraße und zur Metzger Straße vor. So kann gewährleistet werden, dass obgleich der eingeschränkten Fahrbeziehung an der Ulmenstraße (nur rechts-rein / rechts-raus), Verkehrsbeziehungen aus Norden und in Richtung Süden über die Metzger Straße möglich sind. Oberirdische Besucherstellplätze sind im Nordosten entlang der Metzger Straße vorgesehen. Weitere erforderliche Besucherstellplätze sollen zugunsten einer oberirdischen städtebaulichen Qualität in der Tiefgarage angeordnet werden. Das Mobilitätskonzept für das Quartier sieht ferner die Errichtung einer Quartiertiefgarage (als Teil der großen Tiefgarage) vor.

Die grundlegenden Bausteine des Masterplans sind auch im überarbeiteten städtebaulichen Konzept für den „Ulmer Höh' - Nordteil“ erhalten.

## **2.3 Architektur-Wettbewerb „Ulmer Höh' –Nordteil- 2018**

Der Grundriss des Zellenkomplexes der ehemaligen JVA soll als Fußabdruck in Form eines Rasenkreuzes im öffentlichen Raum erleb- und nutzbar werden. Die Umgebung des Kreuzes soll als Grünfläche mit einem Mosaik aus Bäumen, Rasenflächen, Spielflächen und Anpflanzungen gestaltet werden. Durch die unterschiedlichen Nutzungen soll ein Kontrast zur ebenen Rasenfläche des Kreuzes entstehen und eine Abtrennung der umgebenen Gebäude erzielt werden.

Die Kapelle der ehemaligen JVA bleibt erhalten und bildet den Eingangsbereich zum neuen Wohnquartier. Der Vorplatz zur Ulmenstraße soll als Außenbereich der Gastronomie entwickelt werden.

### **3 Planerische Vorgaben / Restriktionen**

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

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt den gesamten Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die 120. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet entlang der Ulmenstraße und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als Mischgebiet, im Übrigen als Wohnbaufläche dar.

#### **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 und Metzger Straße (angefertigt 11.1888)
- Fluchtlinienplan 5479/10:  
Der „Fluchtlinien-Plan über die Saarbrücker Straße zwischen Ulmen und Metzger Straße“ im Bereich des Plangebietes umfasst die südlichen Abschnitte der Metzger Straße und der Ulmenstraße. (angefertigt 05.1916)
- Fluchtlinienplan 5479/14:  
Der Fluchtlinienplan weist im Bereich des Plangebietes die überwiegenden Flächen der Metzger Straße aus. (angefertigt 04.1939)
- Bebauungsplan 5479/32:  
Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebietes den südlichen Abschnitt der Metzger Straße als öffentliche Verkehrsfläche (vorhanden) fest. (Satzungsbeschluss 05.1962)
- Bebauungsplan 5479/065/00 „Straßburger Straße“:  
Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebietes den nördlichen Abschnitt der Metzger Straße fest. (Satzungsbeschluss 05.1995)

#### **3.4 Natura 2000**

Durch die Vogelschutzrichtlinie und die FFH-Richtlinie der EU soll ein System von Schutzgebieten (Natura-2000) zur Bewahrung der biologischen Vielfalt und zur Überwindung von Verinselungen der Lebensräume geschaffen werden (verankert im § 32 BNatSchG).

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

### **3.5 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan bildet die Grundlage für die Entwicklung, den Schutz und die Pflege der Landschaft und ihrer Bestandteile außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und somit nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Düsseldorf.

### **3.6 Biotopkataster**

Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) sind nicht durch das Vorhaben betroffen.

### **3.7 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. 2).

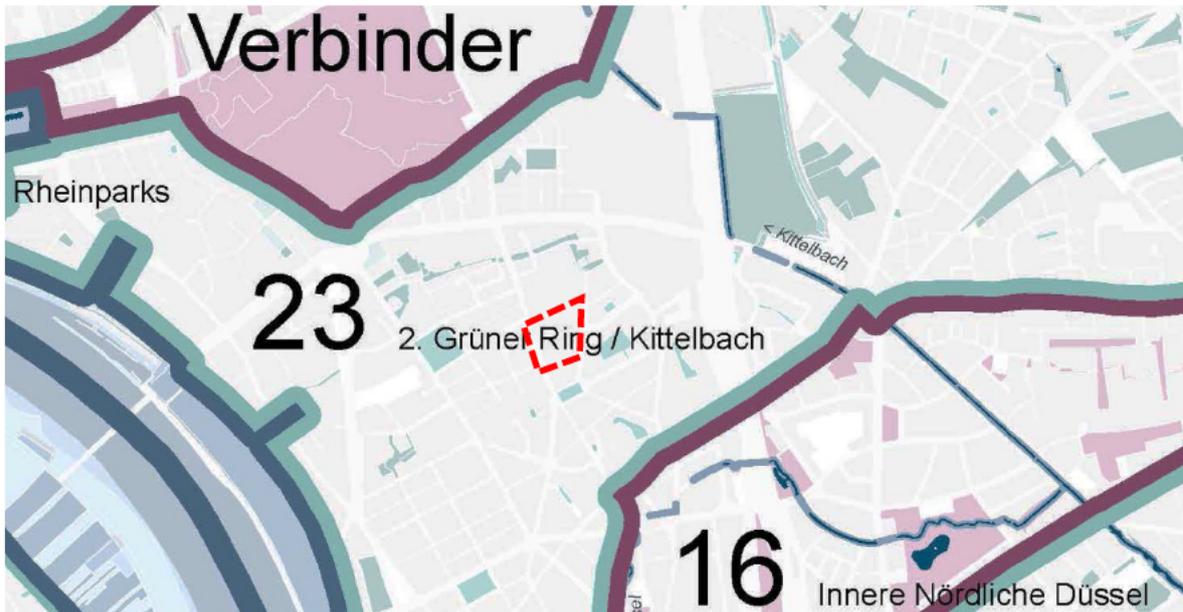


Abb. 2: Grünordnungsplan Düsseldorf 2025 – rheinverbunden - Plan 02 Teilräume (Stadt Düsseldorf, 2014) Rote Markierung = Lage des Plangebietes

Im Teilraum 23 stellt der GOP I beim Thema Stadtplanung die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Bereich Ulmer Höh' (mittelfristig, ehemalige JVA) dar (vgl. Abb. 3). Zudem wird als Entwicklungsziel die Sicherstellung einer ausreichenden Freiflächenversorgung angegeben.

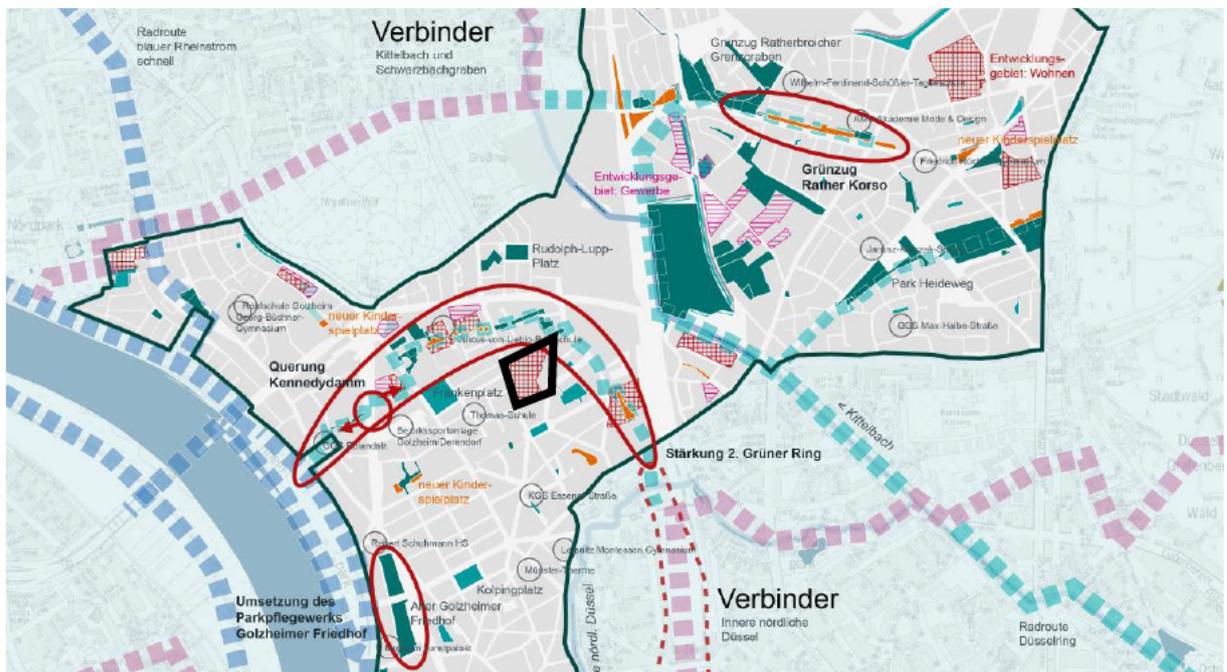


Abb. 3: Grünordnungsplan Düsseldorf 2025 – rheinverbunden – Teilraumkarte 23 (Stadt Düsseldorf, 2014) Schwarz umrandet = Lage des Plangebietes

### 3.8 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, der Spichernplatz als bestehende Grünfläche bzw. bestehender Stadtplatz mit Spielplatz.



Abb. 4: 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. 22f).
- 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. 35).
- 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 wohnungsnahe 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).
- In ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet liegt zwischen zwei Häuserfronten der Merziger Straße in östliche Richtung der nächstgelegene Spielplatz. Der ca. 880 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz ist für alle Altersgruppen geeignet und weist folgende Ausstattungsmerkmale auf: Bolzplatz (größte Fläche), umsäumt von größeren Bäumen; eine einheitliche Fläche mit Sand- und Rasenabschnitten, üblichen Spielgeräte älterer Version aber keine Sitzgelegenheiten (GOP II, Tab. 15, S. 49).
- In der Analyse und Bewertung zur Versorgung von Wohnquartieren mit öffentlichen Spielflächen wird der 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).

## **Bebauungsplan Entwurf Nr. 01/011 - Ulmer-Höh' - Nordteil -**

Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf

Grünordnungsplan (GOP III)

- 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 (GOP II, S. 61).
- Der südlich des Plangebietes liegende, 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 Bauungsplan Nr. 01/011 können diese Handlungshinweise weitestgehend umgesetzt werden bzw. wird eine Umsetzung der Hinweise für den Gesamtbereich des Entwicklungsraums 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 Bauungsplans Nr. 01/011 sowie den gutachterlichen Vorgaben zu den biotischen und abiotischen Schutzzielen vereinbar, im Rahmen des vorliegenden Grünordnungsplans getroffen und definiert.

### 3.9 Alleenkataster NRW

Die Straßenbäume sowohl in der Ulmenstraße, als auch in der Metzger Straßen sind als geschützte Alleien eingetragen. In der Ulmenstraße ist die offene Berg-Ahornallee (*Acer pseudoplatanus*) mit der Kennung (AL-D-0430) und in der Metzger Straße eine Kaiserlindenallee mit der holländischen Linde (*Tilia x vulgaris*), Kennung (AL-D-0176) geschützt. Die nachfolgende Karte zeigt die räumliche Verortung der geschützten Alleien aus dem Kataster des Landes (Abb. 5).

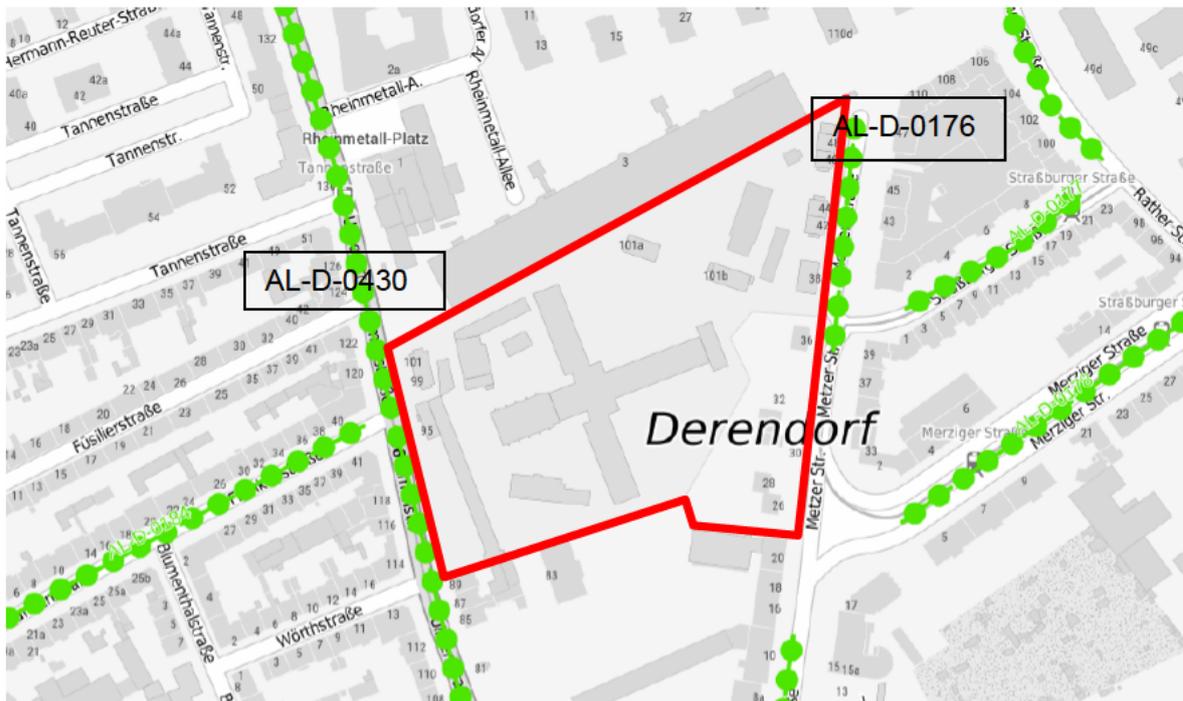


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Alleenkataster NRW, Rote Markierung = Lage des Plangebietes  
(© Geobasis NRW)

Nach § 29 BNatSchG und § 41 LNatSchG NRW sind Alleien geschützt, das heißt Handlungen die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Eine Befreiung vom Verbot nach § 41 LNatSchG NRW sind nach § 67 BNatSchG und § 75 LNatSchG NRW möglich, wenn „dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art notwendig ist oder die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist“.

Der § 29 Absatz 2 Satz 2 BNatSchG regelt zudem den Ausgleich im Fall einer Bestandsminderung. So kann im Fall einer Bestandsminderung (zum Beispiel aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit (Vgl. hierzu § 41 Abs. 2 LNatSchG NRW)) die Verpflichtung zu einer angemessenen und zumutbaren Ersatzpflanzung oder die Leistung von Ersatzgeld vorgesehen werden. Das bedeutet aber ausdrücklich nicht, dass durch eine mögliche Ersatzpflanzung automatisch ein Befreiungsgrund für das Zerstörungsverbot einer geschützten Allee vorliegt.

Die Berg-Ahornallee an der Ulmenstraße ist als einfache, 2-reihige Allee auf einer Länge von rund 1 km ausgebildet. Der Baumbestand bildet ein überwiegend offenes Kronendach (offene Allee), weist allerdings einige Lücken auf (Bspw. im Bereich des Spichernplatz) und ist streckenweise nur einseitig entwickelt.

Die Kaiserlindenallee an der Metzger Straße ist ebenfalls als einfache, 2-reihige Allee mit überwiegend offenem Kronendach ausgebildet. Die Allee erstreckt sich auf einer Länge von etwa 260 m, weist allerdings eine größere Lücke im Straßenabschnitt zwischen den Kreuzungen mit der Merziger Straße und Straßburger Straße auf.

Beide Alleen erfüllen zum aktuellen Zeitpunkt die Anforderungen an eine Allee im Sinne des Alleenkatasters des LANUV NRW. Sie sind eindeutig dem Straßenraum zuzuordnen, werden durch eine Baumart dominiert und überschreiten die Mindestlänge von 100 m.

Insbesondere in der Ulmenstraße, aber auch in der Metzger Straße weisen die Alleen einige kleine Lücken bzw. Unregelmäßigkeiten auf, die im Laufe der Zeit durch vielfältige Maßnahmen entstanden sind. Das Raster der Allee ist nicht streng gegenständig, sondern stellt sich wechselständig bzw. leicht wechselständig dar. Die Bestandsbäume haben einen Kronendurchmesser von ca. 8-10 Metern.

Da neben dem Baumerhalt auch die Alleenenwicklung gemäß § 41 Abs. 3 LNatSchG NRW als Ziel genannt wird, sind möglichst viele „Lücken“ in den Alleen zu schließen, um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der Alleen herzustellen. Dieses Ziel der Herstellung möglichst einheitliche Alleen ist hier insbesondere auch daher von Bedeutung, da auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes beabsichtigt wird für die zwei Zufahrten zu den Tiefgaragen jeweils einen Alleebaum an der Ulmenstraße und der Metzger Straße zu fällen. Siehe hierzu das Kapitel 10.1.

Für den Befreiungsantrag vom Alleenschutz ist für den Naturschutzbeirat eine Argumentation zu erarbeiten, die eine Befreiung gemäß Landes- und Bundesnaturschutzgesetz begründet sowie eine Zielentwicklung für die beiden Alleen zu erarbeiten, die die Verbesserung der Gesamtsituation der beiden Alleen durch Neupflanzungen darstellt.

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

Zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne hat der Rat der Stadt Düsseldorf eine Baumschutzsatzung beschlossen, die seit dem 18. Dezember 1986 rechtskräftig ist. Geschützt sind demnach Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, sofern einer der einzelnen Stämme einen Umfang von 50 cm und mehr beträgt.

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist es gem. § 2 Abs. 4 grundsätzlich verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

Ausnahmen zu den Verboten des § 4 sind u. a. zu genehmigen, wenn die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem, auf andere Weise nicht zu verwirklichendem öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. In diesem Fall besteht die Pflicht, Ersatzpflanzungen durchzuführen.

In der Tabelle und Karte 3 „Baumkataster - Bestand“ (siehe Anlage) ist der im Plangebiet geschützte Baumbestand im Sinne der Baumschutzsatzung erfasst und dargestellt.

### 3.11 Wald

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

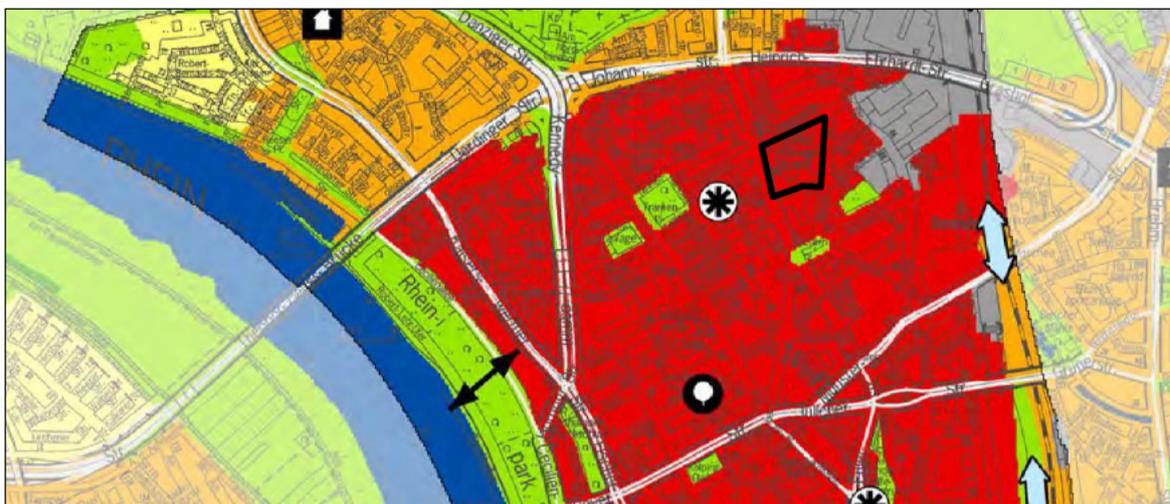
### 3.13 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler, welche in die Denkmalliste der Stadt Düsseldorf eingetragen sind. Darüber hinaus befinden sich keine eingetragenen Natur- oder Bodendenkmale im Plangebiet.

### 3.14 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 aufgestellt.

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. 5.4).



*Abb. 6: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte - Stadtbezirk 1 (Stadt Düsseldorf, 2012) Schwarze Markierung = Lage des Plangebietes*

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

- Verringerung der Versiegelungsrate durch Entsiegelung

- Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Innenhofbegrünung, Straßenbegrünung und der Anlage von kleinen Grünanlagen mit Oasenwirkung
- Senkung von Verkehrs- und Hausbrandemissionen

### **3.15 Luftreinhalteplan – Stadt Düsseldorf**

Der Luftreinhalteplan (LRP) Düsseldorf 2019 trat zum 01.02.2019 in Kraft und ersetzt den LRP Düsseldorf vom 01.01.2013. Der Luftreinhalteplan gilt gesamtstädtisch und somit auch für den Stadtbezirk 1.

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

Der erste gesamt städtische Luftreinhalteplan Düsseldorf (2008) wurde aufgestellt, weil die Immissionsmessungen des LANUV im Jahre 2005 zeigten, dass die geltenden Grenzwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> überschritten wurden. Durch die ergriffenen Maßnahmen konnte eine deutliche Verbesserung der lokalen Feinstaubbelastung erzielt werden. 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. Da die Grenzwertüberschreitungen im Bezug auf PM<sub>10</sub> in den letzten Jahren abgenommen haben, zielt der neue Luftreinhalteplan 2019 auf die Minderung der NO<sub>2</sub>-Belastung. Deshalb sind auch die neuen Maßnahmen des Luftreinhalteplans im Wesentlichen auf den Straßenverkehr gerichtet. Kernstück des LRP 2019 ist der Maßnahmenkatalog mit 60 zusätzlichen freiwilligen Maßnahmen zur Senkung der Stickstoffdioxidbelastung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/011 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 ist prägendes Instrument zur Reduzierung der lokalen verkehrsbedingten Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung.

### **3.16 Kakdus**

Das Klimaanpassungskonzept des Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) wurde 2016/2017 erstellt, um Strategien und Maßnahmen zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels zu entwickeln.

Als Schlüsselmaßnahmen werden neben analytischen, organisatorischen und kommunikativen Maßnahmen auch bauliche und ökologische Maßnahmen angeführt. Als Maßnahme die auch für Bauträger umsetzbar ist, wird die Intensivierung der Dach-, Fassaden und Innenhofbegrünung genannt.

Im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes wurden Belastungskarten für das Stadtgebiet erstellt. In der Belastungskarte Starkregen ist das Plangebiet im gering und mäßig belasteten Bereich mit maximalen Wasserständen nach einem Starkregenereignis von unter 10 bis 30 cm.

Die Belastungskarten Hitze prognostizieren für den Tag eine Erhöhung der Belastung von einem aktuellen günstigen (2) zu einem zukünftig (Jahr 2041- 2070) wenig günstigen (3) und ungünstigen (4) Zustand innerhalb des Plangebietes.

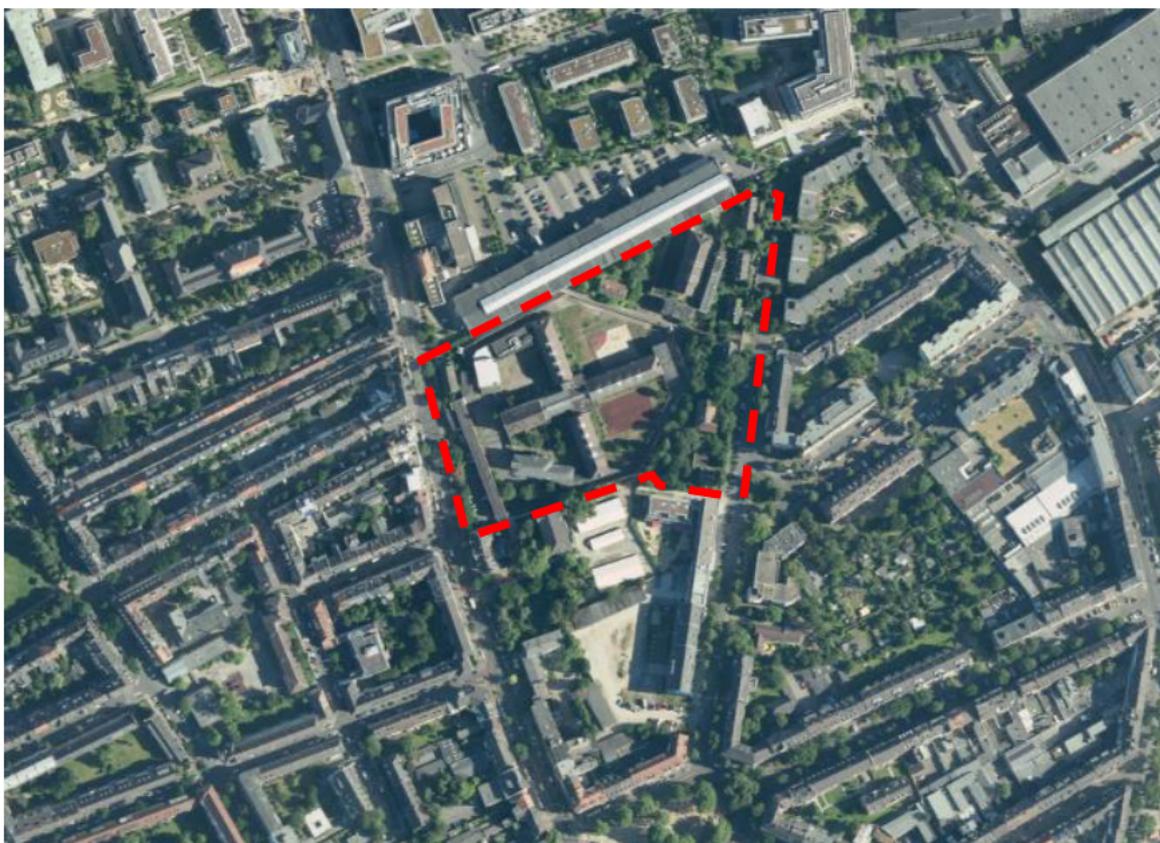
Auch die Belastungskarten Hitze für die Nacht zeigen eine deutliche Zunahme der Belastung vom heutigem wenig günstigen (3) Zustand zu einem sehr ungünstigen (5) Zustand im östlichen Bereich des Plangebietes.

## **4. Charakterisierung des Plangebietes**

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

Das im Stadtbezirk 1, im Stadtteil Derendorf gelegene Plangebiet „Ulmer Höh' - Nordteil“ hat eine Größe von etwa 3,9 ha. Das Plangebiet wird im Osten durch die Metzger Straße, die Ulmenstraße im Westes und das Plangebiet „Ulmer Höh'- Südteil“ im Süden begrenzt. Nördlich liegt das frühere Rheinmetall-Gelände mit der sogenannten „Halle 29“, die als Mode-Showroom genutzt wird.

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.



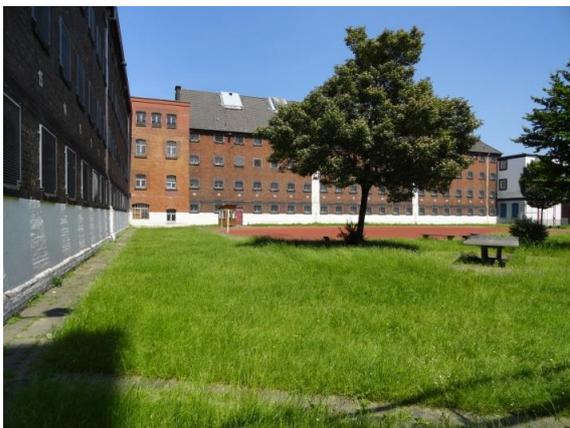
*Abb. 7: Luftbild vom Plangebiet (rot markiert, verändert nach Geobasis.NRW)*

**Bebauungsplan Entwurf Nr. 01/011 - Ulmer-Höh' - Nordteil -**

Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf

Grünordnungsplan (GOP III)

Die alten Gebäude und Mauern der JVA sollen abgebrochen werden, sodass einzig die ehemalige Kapelle nahe der Ulmenstraße ist im Bestand erhalten bleibt. Diese wurde bei einem Brand im Jahr 2016 stark beschädigt, wodurch sich der Innenraum aktuell als starke verrußt darstellt. Die Grünflächen des JVA-Geländes stellen sich als Schnittrasen mit vereinzelt Baumbestand dar. Einzelne Pflanzkästen mit kleineren Sträuchern befinden sich auf den versiegelten Flächen. Am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich Wohngebäude mit Gärten und unterschiedlich starkem Baum- und Strauchbestand. Im zentralen nördlichen Bereich liegt das Gebäude der Ulmenstraße 101A, welches über einen Garten mit dichtem Baumbestand verfügt. Auch die Wohngebäude sollen im Rahmen der Neubebauung abgerissen werden. Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes wird aus heimischen und nicht-heimischen Laub- und Nadelgehölze gebildet.



*Abb. 8: südöstlicher Innenhof der JVA (ISR, 05.2012)*



*Abb. 9: südwestlicher Hofbereich der JVA (ISR, 12.2011)*



*Abb. 10: Gartenbereich der Ulmenstraße 101 von Norden fotografiert (ISR, 12.2011)*



*Abb. 11: Heckenstruktur des Gebäudes Ulmenstraße 101a (ISR, 12.2011)*

**Bebauungsplan Entwurf Nr. 01/011 - Ulmer-Höh' - Nordteil -**  
Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf  
Grünordnungsplan (GOP III)



*Abb. 12: Metzer Straße mit dem Wohngebäude Nr. 44 (ISR; 11.2011)*



*Abb. 13: Garten des Wohngebäudes Metzer Str. 36 (ISR; 12.2011)*



*Abb. 14: Blick auf den westlichen Teil des Plangebietes, von Süden aus fotografiert (ISR; 07.2018)*



*Abb. 15: nordwestlicher Teil des Plangebietes, von Süden aus fotografiert (ISR; 07.2018)*



*Abb. 16: nordöstlicher Teil des Plangebietes, fotografiert vom mittleren, nördlichen Rand (ISR; 07.2018)*



*Abb. 17: Gehölze am südöstlichen Rand der Fläche (ISR; 07.2018)*



*Abb. 18: Gehölze im östlichen Teil der Fläche aus südlicher Perspektive fotografiert (ISR; 07.2018)*



*Abb. 19: südwestlicher Teil des Plangebietes, aus Richtung Westen fotografiert (ISR; 07.2018)*

## **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-Buchenwälder 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.

## **B. GRÜNORDNUNGSPLANERISCHE BESTANDSANALYSE**

### **5. Bestandserfassung**

#### **Biotoptypen**

Das Plangebiet ist überwiegend durch Gebäude, Mauern und Hofflächen bebaut oder versiegelt.

Das Gelände der JVA ist allgemein wenig begrünt. Höhere Sträucher und Hecken sind aus Sicherheitsgründen in den Freiflächen nicht vorhanden. Die zwei östlich gelegenen Außenbereiche der JVA stellen sich als Grünflächen mit Schnittrasen und vereinzelt Laubbaumbestand sowie jeweils mit einer Sportplatzfläche dar. Der nordwestliche Innenhof ist zu großen Teilen versiegelt, nur am westlichen Randbereich befindet sich ein Pflanzbeet. Einzelne Pflanzkästen mit kleineren Sträuchern befinden sich auf den versiegelten Flächen. Am Treppenaufgang zur Kapelle befindet sich eine gekappte Pyramidenpappel. Der südwestliche Innenhof ist zweigeteilt und mit Rasenflächen und mehreren Laubbäumen bepflanzt. Außerhalb des JVA-Geländes am Rand des Parkplatzes, an der westlichen Grenze zur Ulmenstraße, befindet sich eine Baumreihe aus Götterbaum, Bergahorn und Ulme.

Das Gelände des Jugendgefängnisses im nordöstlichen Bereich des Plangebietes stellt sich als vollständig versiegelt dar. Die westlichen Hofflächen werden von einem Sportplatz eingenommen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Wohngebäude der Metzger Straße 26-48. Nach Auswertung von Luftbildern und Fotos lassen sich die Gartenbereiche sowie die teilweise größeren Vorgärten als typische innerstädtische Gartenflächen charakterisieren. Neben Rasenflächen zeigen die Gärten einen unterschiedlich starken Bestand an Bäumen, (Zier-) Sträuchern, Hecken und Pflanzbeeten. Im Bereich der Durchfahrt zwischen den Häusern mit den Nummern 36 und 38 zum JVA-Gelände und dem Gebäude der Ulmenstraße 101a befinden sich auf beiden Seiten Schnitthecken aus Laubgehölzen. Das Grundstück des Haus 38 ist zudem in Richtung des Jugendgefängnisses mit einer Hecke abgeschirmt. Im südlichen Bereich wird der Blick auf die Gefängnismauer durch einen mehr oder weniger dichten Gehölzbestand verdeckt.

Im zentralen nördlichen Bereich liegt das Gebäude der Ulmenstraße 101A, welches über einen Garten mit dichtem Baumbestand zur nördlich gelegenen Halle 29 verfügt. In Richtung JVA-Gelände ist das Gebäude durch eine Schnitthecke abgeschirmt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zwischen dem Gebäude der Ulmenstraße 101 und der Mauer der JVA liegt ein Gartenbereich mit Gehölzanpflanzungen und Pflanzbeeten mit Ziersträuchern.

Genauere Angaben z.B. über die Artzusammensetzung und die Größen der einzelnen Vegetationsflächen sind aufgrund der zeitlichen Veränderung innerhalb des Plangebietes seit Aufgabe des Geländes nicht mehr möglich.

Der Gehölzbestand wird aus heimischen und nicht-heimischen Laub- und Nadelgehölzen gebildet, der sich überwiegend auf die Gartenflächen der Wohnbebauung konzentriert.

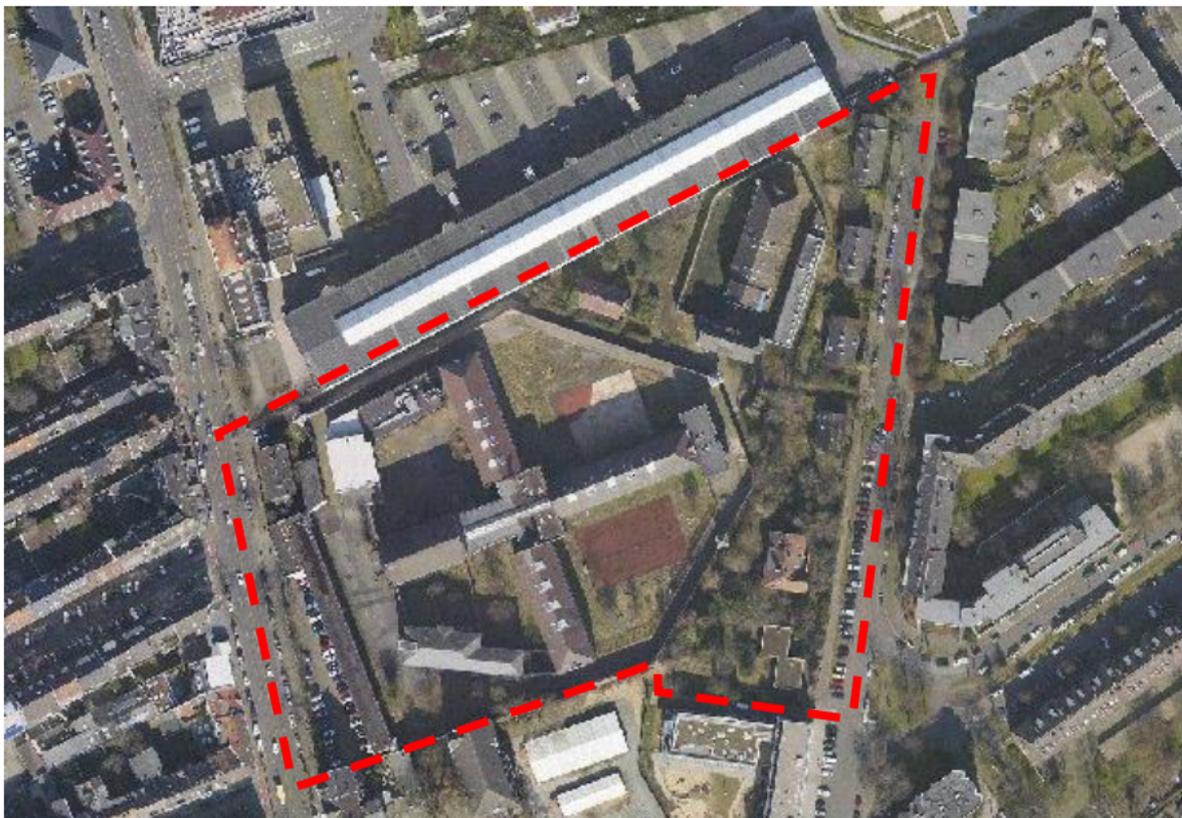


Abb. 20: Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 2016 (© Landeshauptstadt Düsseldorf)

In der nachstehenden Tabelle werden die aus den Luftbildern und Fotos abgeleiteten 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.

Tab. 2: Biotoptypen im Bestand (LANUV 2008)

Code	Biotoptypen (LANUV)	Wert
1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	0
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	1
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	2
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2
4.5	Intensivrasen (z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker Hier: kurz geschnittene Rasenflächen in den Innenhöfen der JVA	2
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%	3
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch	3
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	5

Aus den beschriebenen Biotoptypen ergibt sich nach dem numerischen Bewertungsverfahren für den aktuellen Bestand folgende ökologische Bewertung:

Tab. 3. Ökologische Wertermittlung – Bestand (LANUV 2008)

<b>A) Realbestand (Eingriff)</b>					
<b>Geltungsbereich</b>					
Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Faktor	Gesamtwert
1.1	versiegelte Flächen - Gebäude, Hofflächen, Mauern, Straßen, Wege	26.334	0	1,0	0
1.3	Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	1.671	1	1,0	1.671
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	383	2	1,0	766
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	6.936	2	1,0	13.872
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker hier: kurz geschnittene Rasenflächen in den Innenhöfen der JVA	3.504	2	1,0	7.008
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%	30	3	1,0	89
<b>Gesamtfläche</b>		<b>38.857</b>			<b>23.406</b>
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen < 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch	750*	3	1,0	2.250
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	2.805*	5	1,0	14.026
<b>ökologischer Gesamtflächenwert A</b>					<b>39.682</b>

\* Berechnung über den Kronendurchmesser

Für die ökologische Bewertung des Plangebietes wird für jeden Biotoptyp die ermittelte Fläche mit dem Grundwert multipliziert. Für das Plangebiet wurde die Bewertung zwei geteilt. Neben der Bewertung der Biotope auf der Erdoberfläche (0-Ebene) wurden die Gehölze separat über den Kronendurchmesser (vgl. Baumkataster) in der Bewertung aufgeführt.

### **Baumbestand**

Im Plangebiet befindet sich ein in Teilen ökologisch wertvoller Baumbestand aus großkronigen Laubgehölzen. Die im Plangebiet stockenden Gehölze stellen sich aus heimischen Laub- und Nadelgehölzen wie Berg-Ahorn, Stieleiche, Birke, Hainbuche, Eibe, Fichte und ergänzend dazu nicht heimischen Gehölzen wie Pyramidenpappel, Götterbaum und Robinie zusammen.

Wie zuvor bereits beschrieben, verteilt sich der lokale Baumbestand sehr unterschiedlich im Plangebiet. Im Bereich der ehemaligen JVA befinden sich nur vereinzelt wenige Bäume, sowie eine Baumreihe als Abschirmung von der Ulmenstraße. Die Gärten der Wohngebäude in der Metzger Straße zeigen hingegen einen deutlich kompakteren Baumbestand. Der Großteil des Gehölzbestandes befindet sich im südöstlichen Bereich der Fläche innerhalb der Gärten der Wohnbebauung der Häuser Metzger Straße 26-36. Im Garten der Ulmenstraße 101a, am nördlichen Rand zur „Halle 29“ befindet sich eine Baumgruppe aus verschiedenen Laubbölzern (vgl. Karte 5 – Baumkataster / Bestand).

Das Baumkataster der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 2012 beschreibt für den Baumbestand innerhalb des Plangebietes neben der Art-Erfassung weitere Parameter wie Stammumfang, Kronendurchmesser und eine zusammenfassende Bewertung. Für die Ausarbeitung des GOP III durch die ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH fand im Sommer 2018 eine zusätzliche Plangebietsbegehung, mit Kontrolle des lokalen Gehölzbestandes statt. Dabei wurden fehlende Gehölze aufgenommen und dokumentiert, zudem wurden der Zustand/ Schädigungsgrad sowie der Erhaltungswert der kartierten Bäume begutachtet. Über eine Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 2012-2017 wurde das Baumkataster zusätzlich vervollständigt.

Die Straßenbäume im Bereich der umliegenden Erschließungsstraßen (Ulmenstraße, Metzger Straße) werden durch die vorgesehene Planung größtenteils nicht tangiert und werden daher nicht im Baumkataster aufgeführt.

Im Plangebiet wurden insgesamt 112 Bäume im städtischen Kataster aufgenommen und bewertet. Zusätzlich wurden über die Luftbilddauswertung 7 weitere Bäume ergänzt, sodass von einem Ausgangsbestand von 119 Bäumen ausgegangen werden kann. Abweichend von den Katasterunterlagen aus dem Jahr 2012 wurden bei der Begehung durch das Büro ISR im Jahr 2018 nur 68 Bäume auf dem Gelände kartiert.

Fünf Bäume, zwei Kultur-Birnen (Baum Nr. 144 u. 159), eine Robine (Nr. 171), eine Pyramidenpappel (Nr. 173) und der Baumstandort Nr. 73 (Laubbaum) mussten in Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden (schriftliche Mitteilung BLB). Nach Auswertung der Luftbilder wurden die Bäume mit den Nummern 69- 72, im nordöstlichen Innenhof der JVA bereits zwischen 2012 und 2014 entfernt. Die übrigen 42 Bäume mussten im Rahmen der Abbrucharbeiten der ehemaligen JVA im Jahr 2017 gefällt werden.

Im Rahmen der zusammenfassenden Bewertung sind im Baumkataster der Stadt Düsseldorf 2012 10 Bäume als absolut erhaltenswert und 20 Bäume als erhaltenswert / bedingt erhaltenswert eingestuft worden. Der restliche Baumbestand wurde als wenig bis nicht erhaltenswert eingestuft. Nach aktualisierter Bewertung aus dem Sommer 2018 (ISR) werden ein Baum als absolut erhaltenswert (Stieleiche Baum Nr. 62) und 13 Bäume als erhaltenswert eingestuft.

Tab. 4: Baumbestand im Plangebiet

Baumbestand im Plangebiet	Stand 2012	Stand 10/2018
Baumbestand im Plangebiet	119 Bäume	68 Bäume
davon satzungsgeschützte Bäume	76 Bäume	57 Bäume
sowie nicht satzungsgeschützte Bäume	43 Bäume	11 Bäume

Weitere Informationen zum Thema Baumbestand können der Anlagetabelle „Baumkataster“ sowie der Karte 3 „Baumkataster Bestand“ entnommen werden.

## **6. Darstellung wichtiger grünordnungsplanerischer Bezüge im Umfeld**

Etwa 100 m westlich des Plangebietes zwischen den Wohnhäusern Merziger Straße 6 und 14 liegt die nächstgelegene öffentliche Spielplatzfläche. Weitere Spielflächen befinden sich etwa 250 m südlich des Plangebietes auf dem Spichernplatz, sowie ca. 300 m westlich auf dem Frankenplatz. Der Spielplatz in der Merziger Straße ist mit einem Bolzplatz und einer Sand- und Wiesefläche ausgestattet, sodass für alle Altersstufen Spielmöglichkeiten bestehen. Der Spichernplatz ist deutlich größer als der Spielplatz in der Merziger Straße und verfügt ebenfalls über verschiedene Spielflächen für alle Altersgruppen. Sandflächen und Spielgeräte für die jüngeren Kinder und u.a. ein Bolzplatz und Ballspielplätze für Jugendliche. Auf dem Frankenplatz wurde im Jahr 2002 ein Kinder- und Wasserspielplatz installiert. Der Spielplatz ist mit einer Matschanlage und vielen verschiedenen Spielgeräten für Kleinkinder ausgestattet. Für ältere Kinder gibt es Schaukeln, ein Seil-Klettergerüst und Tischtennisplatten. Die vorhandenen Spielplätze können den Spielflächenbedarf im Quartier nicht erbringen, sodass im Plangebiet weitere öffentliche Spielflächen angesiedelt werden müssen.

Die Blockinnenbereiche im Quartier sind unterschiedlich stark begrünt. Stellenweise zeigen sie durch eine innere Bebauung und Hofflächen einen hohen Versiegelungsgrad. Der Blockinnenbereich zwischen Spichernstraße und Merziger Straße befindet sich eine Kleingartenfläche. Öffentliche Parks oder andere Grünflächen sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Der nördlich der Johannstraße gelegene parkartige Nordfriedhof bildete die nächstgelegene größere Grünfläche.

Die Straßen im Quartier sind durch viele Straßenbäume gekennzeichnet. Sowohl in der Ulmenstraße als auch in der Metzger Straße und Spichernstraße befinden sich prägende Alleen, die auch im Alleenkataster der Stadt Düsseldorf erfasst sind.

Durch die Öffnung des Geländes und die sowohl in Nord-Süd- als auch West-Ost-Richtung entstehenden Freiachsen sind eine gute Belüftung und ein Luftaustausch des Plangebietes mit den angrenzenden Strukturen möglich.

## 7. Ermittlung des Freiraum- Spielplatzflächenbedarfs

### Gesamtspielflächenbedarf

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Spielplätze Spichernplatz und Merziger Straße. Diese beiden Anlagen versorgen das, von der Heinrich-Erhardt-Straße, Rather Straße, Münsterstraße und Ulmenstraße begrenzte, Quartier. Die Spielflächenversorgung liegt aktuell bei 1 m<sup>2</sup> je Einwohner, der Bedarf gemäß Runderlass des Innenministers NRW von 1978 liegt jedoch bei einer angestrebten Geschossflächenzahl von größer 1,6 bei mindestens 4,5 m<sup>2</sup> je Einwohner.

Mit den beiden Wohnquartieren Ulmer Höh' Süd und Nord steigt der Bedarf weiter an. Daher ist im Quartier Nord ein für Schulkinder geeigneter Spielplatz in die öffentliche Grünfläche zu integrieren.

Spielflächen für Kleinkinder sind nach Maßgabe der Spielplatzsatzung auf den Baugrundstücken vorzusehen. Angebote für Jugendliche befinden sich auf dem Spichernplatz.

Der Gesamtspielflächenbedarf gemäß Runderlass des Innenministers v. 31.7.1974 beträgt:

$$367 \text{ WE} \times 1,7 \text{ EW/WE} = 624 \text{ Einwohner (EW)}$$

$$624 \text{ EW} \times 4,5 \text{ m}^2/\text{EW} = 2808 \text{ m}^2 \text{ gesamter Spielflächenbedarf}$$

### Öffentliche Kinderspielflächen

Der öffentliche Spielplatz muss in ausreichender Breite für Unterhaltungsfahrzeuge mindestens durch GFL Rechte erschlossen sein. Öffentliche Anbindungen sind zu bevorzugen.

Da der Flächenbedarf für Kleinkinder gemäß Spielplatzsatzung vom Gesamtspielflächenbedarf abgezogen werden kann, ergibt sich:

$$2808 \text{ m}^2 \text{ gesamter Spielflächenbedarf} - 1835 \text{ m}^2 \text{ privater Spielflächenbedarf} = 973 \text{ m}^2 \text{ öffentlicher Spielflächenbedarf}$$

(Quelle: Stellungnahme des Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf, Herr Rolfes, 03.05.2018)

### Private Kinderspielflächen

Private Kinderspielflächen für Kleinkinder sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen auf Baugrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf muss die nutzbare Größe eines Spielplatzes mindestens 25 m<sup>2</sup> betragen. Davon sind 20 % der Spielplatzflächen als Sandspielbereiche auszuformen.

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 Ermittlung 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. Außerdem sind die Flächen in 10 Meter Entfernung von Wohn- und Schlafzimmerfenstern anzuordnen.

In Bezug auf die 380 geplanten Wohneinheiten sind gemäß der Spielplatzsatzung mindestens (die 200 Studentenwohnungen werden als Einpersonenhaushalte interpretiert)  $380 \times 5 \text{ m}^2 = 1.900 \text{ m}^2$  Spielplatzflächen (davon sind 20% Sandspielflächen, d.h.  $380 \text{ m}^2$ ) nachzuweisen.

### **367 WE x 5 m<sup>2</sup> Spielfläche/ WE = 1835 m<sup>2</sup> (private) Spielfläche**

Die privaten Spielflächen sollen sich auf kleinere Einheiten in den einzelnen Wohnhöfen aufteilen. Spielflächen können gemäß Spielplatzsatzung § 3 Abs. 3 auf Dachflächen zugelassen werden.

Sollten private Spielflächen nachweislich nicht in Wohnungsnähe auf geeigneten Hof- und Dachflächen angeordnet werden können, kann im Einzelfall die Möglichkeit bestehen, die öffentlichen Spielflächen, um die fehlende Fläche zu vergrößern.

## **8. Spielplatzflächenbedarf Kita**

Die Planung sieht im nordöstlichen Plangebiet (MI 1.2) im Erdgeschossbereich des Gebäudeblocks die Errichtung einer 4-zügigen Kindertagesstätte mit Außengelände vor.

Gemäß dem städtischen Standard der Stadt Düsseldorf ist pro Kita-Gruppe ein beispielbares Außengelände von mindestens  $300 \text{ m}^2$  vorzusehen. Dementsprechend ist eine  $1.200 \text{ m}^2$  große Fläche für den Außenbereich der Kita anzusetzen.

Das erforderliche Außengelände kann entsprechend dem Bebauungsplanentwurf in der innen liegenden Freifläche des MI 1.2 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.

## **C. EINGRIFFSBEWERTUNG: BEWERTUNG BESTAND UND ANGESTREBTE PLANUNG SOWIE VORSCHLÄGE FÜR ENTSPRECHENDE KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN.**

### **9. 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. 01/011 „Ulmer Höh`- Nordteil“ soll nun die durch die Wettbewerbsverfahren erreichte städtebauliche Qualifizierung für den nördlichen 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. 01/011 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.

#### **9.1 Schutzgüter Boden / Wasser**

Der Boden im gesamten Plangebiet setzt sich nach Untersuchungen des Instituts für Erd- und Grundbau (2015) und dem Büro Althoff & Lang GbR (2018) aus Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 1,0 bis 2,6 m in der obersten Bodenschicht zusammen. Dabei wurden Fremdbeimengungen aus Bauschutt, Asche und Schlacken, von stellenweise bis zu 100 Volumenprozent festgestellt.

Das Gebiet ist bereits im Bestand durch die vorhergegangenen Nutzungen stark anthropogen überformt und zu einem Großteil bebaut bzw. durch Wege- und Hofflächen größtenteils versiegelt, so dass es durch die Planung nur zu wenigen Neuversiegelungen in bisher unversiegelten Bereichen kommt. Die oberflächige Versiegelung durch Gebäude nimmt im Zuge der Planung leicht zu (+4 %), durch die Tiefgarage steigt der Anteil der teilversiegelten Flächen zusätzlich. Im Kontext der stark anthropogen überformten Böden im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird in weiten Teilen durch zwei Tiefgaragen unterbaut, wodurch bisher versiegelte und unversiegelte Bereiche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Umsetzung der Planung führt zu Neuversiegelungen (+10 %), wodurch es zu

Beeinträchtigungen der Funktionen des Boden-Wasserhaushaltes kommen kann. Die Grundwasserneubildungsrate kann durch die stauende Wirkung der Tiefgarage vermindert werden, da das versickernde Niederschlagswasser über eine Drainschicht in die Kanalisation abgeleitet wird. Aufgrund des Vorhandenseins von Auffüllungsböden im Plangebiet ist eine ortsnahe Beseitigung des auf befestigten Flächen anfallenden gesammelten Niederschlagswassers durch Versickerung nicht erlaubnisfähig. Eine Einleitung ins bestehende Mischwasser-Kanalsystem ist geplant.

Tab. 5: Versiegelungsbilanz

	Versiegelt	%	(teil-) versiegelt	%	unversiegelt (m <sup>2</sup> )	%	Summe (m <sup>2</sup> )
<b>Bestand*</b>	26.300	67	1.700	4	10.900	28	38.900
<b>Planung**</b>	27.500	71	5.700	14	5.700	14	38.900
<b>%-Bilanz</b>	<b>+1.200</b>	<b>+4</b>	<b>+4.000</b>	<b>+10</b>	<b>-5.200</b>	<b>-14</b>	<b>0</b>

\* Berechnung auf Grundlage eines Luftbildes mit Justizvollzugsanstalt (Datengrundlage Landeshauptstadt Düsseldorf)

\*\* Berechnung auf Grundlage der aktuellen Planung

Durch den Bau der Gebäude und zwei Tiefgaragen werden Eingriffe in die belebten und unbelebten Bodenschichten vorbereitet. Um die durch die erhöhte zulässige Versiegelung durch Tiefgaragen von bis zu einer GRZ von 1,0 in einzelnen Gebieten 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.

Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen im Plangebiet 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.

Tab. 6: Oberflächenbegrünung

	Grünflächen	Dachbegrünung	Gesamt	%
Bestand	10.900		10.900	30
Planung	11.350	7.150	18.500	50

In Tabelle 6 ist der Begrünungsanteil im Bestand und Planung für das Plangebiet gegenübergestellt. Durch die Festsetzung von Dach- und Tiefgaragenbegrünung nimmt der Anteil der Oberflächenbegrünung deutlich zu. Lag der Grünflächenanteil durch Gärten und Innenhofbegrünung im Bestand bei rund 30%, steigt er in der Planung auf rund 50%.

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 unter GOK. Ziel der Planung ist es, zu

vermeiden, dass die geplanten Tiefgaragen als Speerbauwerk im Grundwasserstrom wirken könnten.

## **9.2 Schutzgut Klima**

In der Klimatopkarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung des LANUV wird für die Fläche der ehemaligen JVA als ein Gebiet mit Stadtrandklima charakterisiert. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine stark eingeschränkte nächtliche Abkühlung und eine Störung der lokalen Windsysteme durch eine Bebauung mit Grünflächen aus.

Durch den geplanten Abbruch der alten Gebäude und die Neubebauung des Geländes wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet, durch die großflächigen Tiefgaragen, erhöhen.

Im Kontext der Lage des Plangebietes im hochverdichteten Innenstadtbereich, fördert die kompakte Bebauung eine starke thermische Aufheizung und die Bildung einer Wärmeinsel. Die Neuanlage von Grünstrukturen wirkt sich durch ihre positiven Eigenschaften hinsichtlich Verschattung, Verdunstung und Luftfiltration klimaoptimierend und mindernd gegen erhebliche Beeinträchtigungen aus. Bei vollumfänglicher Umsetzung der Planung nimmt der Anteil der vollversiegelten Flächen ab und der Durchgrünungsgrad des Plangebietes wird erhöht. Mit Hilfe der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern kann zudem die Bindung von Staub und Luftschadstoffen gefördert werden. Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft erwartet.

Gemäß der stadtklimatischen Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) liegt das Plangebiet in einem Lastraum des sehr hoch versiegelten Innenstadtbereiches (vgl. Abb. 5). Wie in Kapitel 3.14 beschrieben gibt die Planungshinweiskarte für den Stadtbezirk folgende Planungshinweise mit direktem Bezug zum Plangebiet vor:

- Verringerung der Versiegelungsrate durch Entsiegelung
- Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Innenhofbegrünung, Straßenbegrünung und der Anlage von kleiner Grünanlagen mit Oasenwirkung

Im Kapitel 13 werden Vorschläge für Maßnahmen 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.

Durch die Pflanzung der Bäume wird zudem die Aufenthaltsqualität der Freiflächen erhöht. Besonders in den Sommermonaten bieten die Baumkronen eine schattenspendende, kühlende Wirkung, sowie einen Strahlungsschutz.

### **9.3 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

#### Lebensraumfunktion (Biotopstruktur und Baumbestand)

Im Plangebiet kommt es durch die Umsetzung der Planung zu einem Verlust von Gehölzstrukturen. Durch die Neuversiegelung bzw. Teilversiegelung von bisher noch unversiegelten Flächen, hier primär die Bereiche der Gärten (östlicher Bereich zur Metzger Straße), kommt es zu einem größeren Verlust von Vegetationsstrukturen mit teilweise hochwertigem Baumbestand.

Durch den Bebauungsplan Nr. 01/011 wird ein Verlust von satzungsgeschützten Bäumen vorbereitet. Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen nach derzeitigem Kenntnisstand (d.h. Einbeziehung des aktuellen Hochbaukonzeptes sowie der Vorentwurfsplanung für die Freianlagengestaltung) alle im Baumkataster dokumentierten Bäume verloren.

Durch die Planung werden allerdings neue Grünstrukturen im Plangebiet etabliert. Im Innenbereich soll eine große Freifläche mit Rasen entstehen (P1), die durch ein Mosaik aus Bäumen, Rasenflächen, Spielflächen und Anpflanzungen (P2) umgeben ist. Diese heterogene Struktur soll eine Abschirmung der Gebäuden bewirken. So werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Für die nicht überbauten und nicht der Schließung dienenden Flächen ist im Bebauungsplan eine dauerhafte Begrünung mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen festgesetzt. Die nicht überbauten Tiefgaragenbereiche sind mit einer mindestens 1,10 m dicken Substratschicht zuzüglich Drainschicht abzudecken und ebenfalls zu begrünen. Durch die Festsetzung einer Erhöhung der Substratschicht für Baumstandorte auf 1,30 m zuzüglich einer Drainschicht und einem durchwurzelbarem Substratvolumen von mindestens 50 cbm für Bäume 2. Ordnung und 30 cbm für Bäume 3. Ordnung je Baumstandort ist eine Bepflanzung mit größeren Bäumen möglich. Im Bereich der Rasenpflanzung (Pflanzgebot P1) ist abweichend eine Substratstärke von mindestens 1,00 m zuzüglich Drainschicht herzustellen, um einen Retentionsraum für die Aufnahme des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen zu schaffen..

Durch Vorgaben im Bebauungsplan, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer intensiven Dachbegrünung (mindestens 40 cm Substratschicht zzgl. Drainschicht) aufzuwerten, wird ein zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die aus den Festsetzungen des Bebauungsplan abgeleiteten geplanten Nutzungs- und Biotoptypen, die gemäß der Codierung der Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV, 2008) klassifiziert und in der Planungskarte (Karte 3 – Planung / Maßnahmen) dargestellt sind.

Tab. 7: Biotoptypen – Planung (LANUV 2008)

Code	Biotoptypen (LANUV)	Wert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)	0
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	2
4.2	Intensive Dachbegrünung	1
4.7	Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	4*

\* Bei Unterbauung durch Tiefgaragen Minderung des Wertes um den Faktor 0,5

Über die ökologische Bewertung der Planung nach dem numerischen Bewertungsverfahren von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV, 2008) ergibt sich die Kompensationsleistung der geplanten Bebauung. Die Bilanzierungstabelle ist in Kapitel 11.1 aufgeführt.

#### Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten

Insgesamt stellen sich die Biotope nicht als ökologisch hochwertig dar. Das Plangebiet weist durch die Bestandsstrukturen und seiner Insellage im Siedlungsraum eine arten- und strukturarme Biotopausstattung auf. Ergänzend bewirken die vorherrschenden anthropogenen Störeinflüsse (Verkehr, Menschen etc.), dass in Summe das Plangebiet nur eingeschränkte Lebensräume für Tiere bietet.

Durch die baubedingten Gehölzfällungen und den Abriss der Gebäude im Jahr 2017 kam 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.

#### Artenschutz

Durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH wurde im Sommer und Herbst 2018 eine artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I und II – nach den Vorgaben der VV-Artenschutz durchgeführt. Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten, eine vertiefende Prüfung einzelner Bäume sowie zwei Freilandkartierungen 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 Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorbereitet wird.

Da der Abriss der Gebäude bereits im Jahr 2017 stattgefunden hat, beschreibt das Artenschutzgutachten den Zustand des Plangebietes nach Abriss der Gebäude und den abrissbedingten Gehölzfällungen. Die alte Kapelle wurde bei einem Brand im Jahr 2016 stark beschädigt. Aufgrund der starken Verrußung im Dachstuhl des Gebäudes wird eine Nutzung als Brut- und Niststandort als unwahrscheinlich angesehen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde keine eingehende Prüfung des Gebäudes vorgenommen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz im Zuge der geplanten Sanierung der Kapelle auszuschließen, ist im Zuge der Genehmigung der Sanierungsarbeiten eine vertiefende Untersuchung des Gebäudes erforderlich.

Eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermausarten wie der Mücken-, Zwerg- und Breitflügelfledermaus können ausgeschlossen werden, da im Plangebiet keine

weiteren Gebäude, zusätzlich zur ehemaligen Kapelle, vorhanden sind. Für Arten, die auch oder ausschließlich Baumhöhlen oder -spalten als Quartier nutzen (z.B. Wasserfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus) sind Betroffenheiten durch die Verfüllung potentieller Quartiershöhlen mit Rahmen der vertiefenden Untersuchung (ASP II) ausgeschlossen worden. Im Rahmen der ersten Kartierung wurden Spechtlöcher in einem Götterbaum nördlich der Kapelle und Astlöcher in einer Birke im östlichen Bereich des Plangebietes kartiert.

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

Das Plangebiet stellt sich als stark versiegelte Fläche mit geringem Grünanteil dar. Durch den hohen Nutzungsdruck und die Lärmemissionen durch den Betrieb (Verkehr, angrenzende Flächen) 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 können im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden. 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 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres zu wählen, um Eingriffe in das Brutgeschehen mit Sicherheit auszuschließen.

Von den kartierten Spechtlöcher zeigte nur ein Loch eine ausreichende Größe, sodass es als potentieller Brutplatz für verschieden, höhlenbrütenden Vogelarten oder als Quartier für Fledermäuse dienen könnte. Ein aktueller Besatz konnte durch eine endoskopische Kontrolle ausgeschlossen werden. Durch die Verfüllung des Loches wurde eine spätere Nutzung ausgeschlossen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 01/011 sind Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, die einen neuen Lebensraum für die lokale Fauna schaffen. Da der Baumbestand im Plangebiet aktuelle durch einen teilweisen Altbestand geprägt ist, wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Sicherung des Quartiersangebots die Installation von Meisen- und Fledermauskästen empfohlen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei Einhaltung der zeitlichen Begrenzung der Rodungsarbeiten werden durch das geplante Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

#### **9.4 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.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine vier- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung entlang der Metzger Straße und der Ulmenstraße, geprägt.

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.

Sowohl in der Ulmenstraße als auch in Teilen der Metzger Straße sind die Straßenbäume als geschützte Alleen erfasst.

Im Bereich des Wohngebäudes Metzger Straße Nr. 36 befindet sich auf der straßenzugewandten Seite eine große, ortsbildprägende Stieleiche.

Mit Durchführung der Planung wird das Stadtbild deutlich verändert. Die geplante Bebauung nimmt die ortstypische Blockrandbebauung auf und integriert zusätzlich die alte Kapelle als Wiedererkennungsmerkmal der vergangenen Nutzung.

Auch die typische Nutzungsstrukturen in den angrenzenden Straßen ist in die geplante Bebauung mit aufgenommen worden.. Der Bebauungsplan setzt im Westen und Norden zur Ulmenstraße und zur Halle 29 ein Mischgebiet fest und im Osten Richtung Metzger Straße ein allgemeines Wohngebiet.

Die Justizvollzugsanstalt „Ulmer Höh“ war mehr als 100 Jahre ein prägendes Element in der Stadtteilstruktur. Als weiteres Wiedererkennungsmerkmal, neben der erhaltenen ehemaligen Kapelle, soll der Zellentrakt als Fußabdruck in Form einer Rasenfläche abgebildet und erlebbar werden.

Die geplanten großflächigen Grünstrukturen führt zu einer Aufwertung des Gebietes. In der Umgebung des Rasenkreuzes sind weitere Grünflächen mit Spielflächen und Gehölz- und Strauchanpflanzungen geplant.

Die Öffnung der Fläche und die damit mögliche Wegebeziehung in ostwestliche Richtung kann als zusätzlicher positiver Effekt der Planung gewertet werden. Durch einen gepflasterten Fußgängerüberweg über die Metzger Straße könnte der östliche Eingang ins Quartier hervorgehoben werden. Im westlichen Eingangsbereich beim Vorplatz der alten Kapelle kommt es zu einer Aufweitung der Blockrandbebauung. Hier sind Stellplätze mit mehreren Gehölzpflanzungen vorgesehen. Aufgrund der dichten Bebauung prägen Häuserschluchten und PKW-Stellplätze den öffentlichen Straßenraum. Durch die Aufweitung der Blockstrukturen und die Anpflanzung mehrerer Gehölze kommt es zu einer Aufwertung des Ortsbildes im Bereich der Ulmenstraße.

Im Straßenraum der Metzger Straße ist eine Vervollständigung der bestehenden, geschützten Allee anzustreben, um das Alleebild insgesamt zu stärken und so ggf. einen Grund für eine Befreiung vom Zerstörungsverbot geschützter Alleen zu erhalten. Dies würde zu einer deutlichen Aufwertung des Straßenbildes führen.

Durch die Etablierung neuer großflächiger Grünstrukturen im Plangebiet und den Erhalt des bestehenden Grüns im Straßenraum können erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen auf das Ort- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

## **9.5 Freiraum- und Spielflächen**

Im zentralen südlichen Plangebiet zwischen den geplanten Baukörpern an der Ulmenstraßen und an der Metzger Straße ist im B-Plan eine 940 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Neben dieser großen

zusammenhängenden Spielfläche sind im Grünbereich um das Rasenkreuz (Pflanzgebot P2) weitere kleinere Spielflächen geplant.

Zudem sind in den Innenhöfen teilweise kleinere private Gartenflächen mit privaten Spielplatzflächen vorgesehen.

Die Innenhöfe und damit die privaten Außenflächen haben eine eher geringe Größe, durch die großzügigen öffentlichen/halböffentlichen Grünflächen im zentralen Plangebiet wird allerdings eine sehr gute Versorgung der Anwohner gewährleistet.

## **10. Darstellung wichtiger grünordnungsplanerischer Bezüge im Umfeld**

### **10.1 Übergeordnete Freiraumstrukturen**

#### **Alleen**

Im Rahmen der geplanten Bebauung sollen sowohl in der Ulmenstraße als auch in der Metzger Straße jeweils ein geschützter Alleenbaum für die geplante Zufahrt zur Tiefgarage entfernt werden. Zusätzlich soll in den Ulmenstraße ein Alleebaum für die Zufahrt auf den Parkplatz entfernt werden, sodass in der Ulmenstraße insgesamt 2 Alleebäume entfallen. Nach § 29 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen verboten. Demnach ist für die Entfernung der Alleebäume eine Ausnahmegenehmigung nach § 67 BNatSchG zu beantragen.

In § 29 Ansatz 2 BNatSchG ist zudem die Verpflichtung zu angemessenen und zumutbaren Ersatzpflanzungen bzw. zur Leistung eines Ersatzgeldes dargestellt. Auf dieser Grundlage wird im Rahmen dieses Berichtes die Neupflanzung mindestens eines Alleebaumes im Straßenraum der Metzger Straße und von zwei Alleebäumen in der Ulmenstraße als Kompensationsleistung des Eingriffes vorgeschlagen.

Im Bereich der Metzger Straße wurde die Tiefgaragenzufahrt in der zentralen Achse des Plangebietes angeordnet. Diese Platzierung ist auf städtebauliche Gesichtspunkte zurückzuführen, da die Zentrale Achse durch das Plangebiet eine wesentliche Rolle im städtebaulichen Entwurf einnimmt.

Im Bereich der Ulmenstraße wird die Pflanzung eines Alleebaumes im Bereich des Vorplatzes der ehemaligen Kapelle in Verlängerung der geplanten Gehölzpflanzungen empfohlen. Dadurch könnte der typische Abstand zwischen Alleebäumen in der Ulmenstraße hergestellt und so eine optische Aufwertung der Allee erzielt werden. Der entfallende Alleebaum für die Tiefgaragenzufahrt im nördlichen Bereich der Ulmenstraße könnte durch eine Versetzung des Baumstandortes in südliche Richtung kompensiert werden.

Für den entfallenden Alleebaum in der Metzger Straße wird eine Pflanzung wenige Meter nördlich des aktuellen Standortes, etwa auf Höhe des nächsten Alleebaumes auf der gegenüberliegenden Straßenseite empfohlen. Dort könnte die bestehende Lücke im Bestand geschlossen und so eine Aufwertung der Allee vorgenommen werden. Weiterhin wird empfohlen Bäume im Grünstreifen der Metzger Straße im südlichen Teil des Plangebietes zu pflanzen. Die empfohlenen Standorte der Alleebäume sind in der Maßnahmenkarte (Karte 3 Planung/ Maßnahmen) eingezeichnet.

## **Öffentliches Grün**

Der öffentliche Grünstreifen im südlichen Eingriffsbereich der Metzger Straße kann durch die Planung überwiegend erhalten bleiben. Da Feuerwehraufstellflächen einen maximalen Abstand von 9,0 Metern zu den anzuleitenden Außenwänden haben dürfen und die Außenwände der geplanten Bebauung bereits an der Grundstücksgrenze verlaufen, muss der bestehende Grünstreifen von aktuell 2 m auf 1,5 m reduziert werden. Somit wird die Begrünung des öffentlichen Raumes im Bereich der Metzger Straße geringfügig reduziert.

Als Kompensation für die verringerte Grünfläche und als Kompensation für den entfallenen Alleebaum in der Metzger Straße wird, die Pflanzung von Bäumen in diesem Streifen empfohlen. Die Brandschutzplanung ist hierauf abzustimmen.

## **GOP**

Der GOP II beschreibt den Stadtbezirk 1 als hochverdichteten Innenstadtbereich mit einem erheblichen Bedarf an Wohnraum. Ein Ziel ist es über Umstrukturierung und Innenraumverdichtung neue Wohnquartiere mit Geschosswohnungsbau zu schaffen und so den Neubaubedarf zu decken. Dieses Ziel wird durch die Planung größtenteils erfüllt. Neben reinen Wohngebieten werden im Plangebiet auch Mischgebiete mit Büro- und Gewerbenutzung festgesetzt.

Durch die hochverdichteten Strukturen im Planumfeld, häufig mit bebauten Innenhöfen, ist ein städtebauliches Konzept mit attraktiver Innenhofgestaltung bei der Neugestaltung von Flächen notwendig. Der städtebauliche Entwurf für den Nordteil der Ulmer Höh' sieht großflächige, öffentliche und halböffentliche Grün- und Spielplatzflächen innerhalb des Plangebietes vor.

Ein weiteres Ziel des GOP II ist die Schaffung von Grünflächen, die als wohnungsnaher Erholungsflächen mit relevanten Funktionen für das Kleinklima dienen. Hierfür werden aufgrund der dichten Bebauung besonders Innenhof- und Dachbegrünung vorgeschlagen. Dieser Punkt wird im Rahmen des Bebauungsplans im Plangebiet umgesetzt. Durch intensive Begrünung der Tiefgaragen- und Dachflächen wird eine Oberflächenbegrünung von rund 50% erreicht.

Im GOP II wird zudem der schlechte Versorgungsgrad mit öffentlichen Grün- und Spielflächen im Stadtbezirk beschrieben. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielen kann zumindest der aktuelle Standard aufrecht erhalten werden.

## **2. Grüner Ring**

Der Zweite Grüne Ring von Düsseldorf streift die nordöstliche Ecke des Plangebietes und verläuft durch das Umstrukturierungsgebiet „Reinmetall“ und „Tannenstraße“ nördlich des Plangebietes. Der Zweite Grüne Ring soll als ein Freiraum- und Verbindungselement für eine stadtquartierübergreifende Wegeverbindung um die Kernstadt Düsseldorf entwickelt werden. Im GOP II wird für die Umstrukturierungsgebiete die Realisierung von Grünflächen beschrieben. Durch die in Nordsüdrichtung verlaufende Grünachse im zentralen Plangebiet besteht die Möglichkeit bei der Umstrukturierung des „Reinmetall“-geländes eine Verbindung zum aktuellen Plangebiet herzustellen. Durch die zusätzliche Grünachse in westöstlicher Orientierung und die dadurch entstehenden großflächigen Grünstrukturen ergibt sich die Möglichkeit einer guten Wegeverbindung als Bestandteil des Zweiten Grünen Rings.

## **Planungshinweiskarte**

Die stadtklimatische Hinweiskarte des Landeshauptstadt Düsseldorf gibt für den sehr hoch verdichteten Innenstadtbereich, zu dem das Plangebiet zählt, drei Planhinweise. Zum einen soll der Versiegelungsgrad verringert werden und eine Begrünung der versiegelten Bereiche (Dächer, Tiefgaragen) erfolgen. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet steigt durch die geplante Bebauung von aktuell 67 % auf 71 %. Zudem steigt der Anteil der teilversiegelten Flächen durch die Tiefgaragen um 10 %. Allerdings steigt durch die im Bebauungsplan festgesetzten Dach- und Tiefgaragenbegrünungen der Prozentsatz der Oberflächenbegrünung deutlich von etwa 30 % im Bestand auf rund 50 % nach aktueller Planung. Der erste Hinweis kann demnach als teilweise erfüllt angesehen werden.

Als weiteren Punkt der Planhinweiskarte wird die „Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Innenhofbegrünung, Straßenbegrünung und der Anlage von Grünanlagen mit Oasenwirkung“ genannt. Dieser Punkt kann im Plangebiet als teilweise erfüllt angesehen werden. Durch die Anlage der Tiefgaragen- und Dachbegrünung sollen rund 50 % des Plangebietes intensiv begrünt werden.

Das Straßengrün wird überwiegend erhalten oder ersetzt. Zusätzlich zeigt die Maßnahmenkarte neben zwei Standorten für die Neupflanzung von Alleebäumen in der Ulmenstraße, potentielle Standorte für die Anpflanzung von weiteren Alleebäumen in der Metzger Straße, die zu einer Aufwertung führen würden. Die große Freifläche zwischen den Baukörper sowie einzelne Bereich der Innenhöfe der Baukörper werden begrünt. Als letzter Hinweispunkt wird die Senkung von Verkehrs- und Hausbrandemissionen aufgeführt.

Im Klimaanpassungskonzept (KAKDUS) wird als bauliche Schlüsselmaßnahme die Intensivierung der Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung angegeben. Diese Maßnahme ist im geplanten Bauvorhaben aufgenommen und umgesetzt worden.

## **11. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen**

### **11.1 Vorgehensweise und Methodik**

Für das Plangebiet existieren mehrere Fluchtlinien- und Bebauungspläne aus den Jahren 1888 bis 1995 (vgl. Kap. 3.3), welche sich jedoch in ihren Inhalten und Festsetzungen auf die umliegenden Verkehrsflächen Ulmenstraße und Metzger 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 BauGB ist ein Ausgleich generell nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

Aufgrund der Annahme, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe gemäß § 34 BauGB bereits zulässig sind besteht für das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 01/011 keine Pflicht zur Ermittlung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Zur Überprüfung bzw. Dokumentation der ökologischen Wertigkeit wird dennoch der Status-Quo ökologisch bewertet und der Planung gegenübergestellt.

Bei der Bilanzierung werden die bestehende Nutzung (abgeleitet aus dem Luftbild, da kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht) und die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen gegenübergestellt. Aus der Differenz der Gesamtsummen des Kompensationsbedarfs im Bestand und der erbrachten Kompensation durch die Planung gibt sich ein Kompensationsdefizit bzw. -überschuss. Die Grundlagen für die Bilanzierung sind zudem in der Karte 2 Bestand/ Biotoptypen und Karte 3 Planung/ Maßnahmen dargestellt.

Tab. 8: Naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

<b>A) Realbestand (Eingriff)</b>					
Geltungsbereich					
Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Faktor	Gesamtwert
1.1	Versiegelte Flächen - Gebäude, Hofflächen, Mauern, Straßen, Wege	26.334	0	1,0	0
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	1.671	1	1,0	1.671
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	383	2	1,0	766
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	6.936	2	1,0	13.872
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker hier: kurz geschnittene Rasenflächen in den Innenhöfen der JVA	3.504	2	1,0	7.008
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%	30	3	1,0	89
<b>Gesamtfläche</b>		<b>38.857</b>			<b>23.406</b>
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen < 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch	750	3	1,0	2.250
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	2.805	5	1,0	14.026
<b>ökologischer Gesamtflächenwert A</b>					<b>39.682</b>

<b>B) Planung zum Bebauungsplan Nr. 01/011</b>					
Geltungsbereich					
Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Faktor	Gesamt-wert
<i>allgemeines Wohngebiet WA 1,1 (GRZ 0,4 zzgl. 50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO)</i>		<b>1.350</b>			
1.1	versiegelte Flächen (u.a. Wohngebäude, Wege)	547	0	1,0	0
4.1	Intensive Dachbegrünung	263	1	1,0	263
4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand (über Tiefgarage)	540	4	0,5	1.080
<i>allgemeines Wohngebiet WA 1,2 (GRZ 0,4 zzgl. 50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO)</i>		<b>8.883</b>			
1.1	versiegelte Flächen (u.a. Wohngebäude, Wege)	3.598	0	1,0	0
4.2	Intensive Dachbegrünung	1.732	1	1,0	1.732
4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	888	4	1,0	3.553
4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand (über Tiefgarage)	2.665	4	0,5	5.330
<i>allgemeines Wohngebiet WA 1,3 (GRZ 0,4 zzgl. 50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO)</i>		<b>2.623</b>			
1.1	versiegelte Flächen (u.a. Wohngebäude, Wege)	1.062	0	1,0	0
4.2	Intensive Dachbegrünung	511	1	1,0	511
4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	1.049	4	1,0	4.197
<i>allgemeines Wohngebiet WA 1,4 (GRZ 0,4 zzgl. 50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO)</i>		<b>2.119</b>			
1.1	versiegelte Flächen (u.a. Wohngebäude, Wege)	858	0	1,0	0
4.1	Intensive Dachbegrünung	413	1	1,0	413
4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand (über Tiefgarage)	848	4	0,5	1.695
<i>Mischgebiet MI 1,1 (GRZ 0,7 zzgl. 50% Überschreitung (max. 0,8) nach § 19 (4) BauNVO)</i>		<b>2.761</b>			
1.1	versiegelte Flächen (u.a. Gebäude, Verkehrsflächen)	1.257	0	1,0	0
4.1	Intensive Dachbegrünung	952	1	1,0	952
4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand (über Tiefgarage)	552	4	0,5	1.104
<i>Mischgebiet MI 1,2 (GRZ 0,5 zzgl. 50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO)</i>		<b>7.162</b>			
1.1	versiegelte Flächen (u.a. Gebäude, Wege)	4.269	0	1,0	0
4.1	Intensive Dachbegrünung	1.102	1	1,0	1.102
4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	716	4	1,0	2.865

**Bebauungsplan Entwurf Nr. 01/011 - Ulmer-Höh' - Nordteil -**  
 Stadt Düsseldorf - Stadtbezirk 01 - Stadtteil Derendorf  
 Grünordnungsplan (GOP III)

4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand (über Tiefgarage)	1.074	4	0,5	2.149
<b>Mischgebiet MI 1,3</b> (GRZ 0,6 zzgl. 50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO)		<b>1.377</b>			
1.1	versiegelte Flächen (u.a. Gebäude, Wege)	1.102	0	1,0	0
4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	275	4	1,0	1.102
<b>Mischgebiet MI 1,4</b> (GRZ 0,6 zzgl. 50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO)		<b>1.534</b>			
1.1	versiegelte Flächen (u.a. Gebäude, Wege)	779	0	1,0	0
4.1	Intensive Dachbegrünung	449	1	1,0	449
4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	307	4	1,0	1.227
<b>Mischgebiet MI 1,5</b> (GRZ 0,6 zzgl. 50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO)		<b>4.336</b>			
1.1	versiegelte Flächen (u.a. Gebäude, Wege)	2.201	0	1,0	0
4.1	Intensive Dachbegrünung	1.268	1	1,0	1.268
4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	867	4	1,0	3.469
<b>Mischgebiet MI 1,6</b> (GRZ 0,6 zzgl. 50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO)		<b>1.550</b>			
1.1	versiegelte Flächen (u.a. Gebäude, Wege)	787	0	1,0	0
4.1	Intensive Dachbegrünung	453	1	1,0	453
4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	310	4	1,0	1.240
<b>öffentliche Grünfläche</b>		<b>940</b>			
4.7	Grünfläche, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	940	4	1,0	3.760
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>4.261</b>			
1.1	versiegelte Flächen	3.936	0	1,0	0
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	325	2	1,0	649
<b>ökologischer Gesamtflächenwert P</b>					<b>40.564</b>

**Flächenkompensation: Defizit (-) / Überschuss (+)      + 882**

Die Bewertung der Planung erfolgte in der Annahme, dass die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche zu einer Grünfläche mit strukturreichem Baumbestand entwickelt werden. Dabei wurde eine Abwertung der Bereiche mit einer Unterbauung durch Tiefgaragen um den Faktor 0,5 vorgenommen.

Zur Berechnung der intensiven Dachbegrünung wurde in allen Gebieten eine Bauweise mit Staffelgeschossen angenommen. Da technische Aufbauten und Terrassen auf den

Dachflächen zulässig und von einer Dachbegrünung ausgenommen sind, wurden diese Flächen zusätzlich ausgenommen. Im MI 1.1 und MI 1.2 dürfen die Aufbauten einen maximalen Flächenanteil von 35 % einnehmen, in den übrigen Baugebieten einen Anteil von 30%. Da durch die textlichen Festsetzungen zusätzlich kleine Dachbereiche unter 7 m<sup>2</sup> bzw. eine Tiefe oder Breite von 1,80 m von einer Begrünung ausgenommen werden, wurde der Anteil der Dachbegrünung pauschal um weitere 5 % reduziert.

Bei der Gegenüberstellung der erforderlichen Kompensationsflächengröße und der anrechenbaren Kompensation ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von +882 Punkten (Tab. 8). Dies entspricht einer Steigerung des ökologischen Wertes von 5,2 % im Vergleich zur vorherigen Nutzung als Justizvollzugsanstalt.

### **11.2 Kompensationsbedarf für Baumverluste**

Bei der Umsetzung der Planung kommt es u.a. durch die Baufeldfreimachung, Tief- und Hochbaumaßnahmen zu Eingriffen in den lokalen Baumbestand. Die Anlagetabelle „Baumkataster“ erfasst den Baumbestand im Sinne der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf (insgesamt 76 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.

Da ein Großteil des Plangebietes mit Tiefgaragen unterbaut wird, ist der Erhalt des gesamten Baumbestandes nach aktuellem Erkenntnisstand nicht möglich. Es werden alle 119 Bäume (76 satzungsgeschützt) gefällt. Zudem sind Eingriffe in den Baumbestand der umgebenden äußeren Erschließungsstraßen (Ulmenstraße, Metzger Straße) zu erwarten. In der Ulmenstraße sowie in der Metzger Straße muss jeweils ein Alleebaum für die Tiefgaragenzufahrt entfernt werden, sowie ein weiterer Alleebaum für die Stellplatzzufahrt an der Ulmenstraße. Diese Alleebäume sind gesondert zu kompensieren.

Aufgrund von teilweise deutlichen Bruch- und Sturmschäden, asymmetrischen Wuchsformen und fehlgeleiteten Pflegemaßnahmen wird der Baumbestand im Plangebiet überwiegend als wenig bis nicht erhaltenswert eingestuft. Durch die innerstädtische Lage und die dadurch unerlässliche großflächige Tiefgarage wird der Erhalt des Großteils der Bäume als nicht realisierbar eingestuft.

Der Kompensationsbedarf für den Baumbestand im Plangebiet wurde vom Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf (Amt 68) gemäß § 4 (5) der Satzung zum Schutz des Baumbestandes nach dem modifizierten Sachwertverfahren nach „Koch“ ermittelt. Der Ersatzwert setzt sich u.a. aus Angaben zur Baumart und Stammumfang, sowie aus einer Bewertung des Baumzustandes nach GALK zusammen. Dazu wird ein Zuschlagsfaktor eingerechnet, für welche Art von Baumaßnahme (z.B. Wohnungs- oder Bürobau) der entsprechende Baum gefällt werden muss. Genaue Angaben zu den einzelnen Bäumen finden sich im Baumkataster (vgl. Anlagetabelle).

Für die 76 satzungsgeschützten Bäume wurde ein zu leistender Wertersatz von insgesamt 131.825 € ermittelt.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, über die die Neupflanzung von Bäumen in den zusammenhängenden Stellplatzanlagen sowie die Pflanzung einer Mischvegetation in den nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen 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 für Baume 2. Ordnung und mindestens 30 m<sup>3</sup> je Baumstandort für Bäume 3. Ordnung betragen. Der nicht durch Neupflanzung zu erbringenden Ersatzanteil kann über einen monetären Ausgleich kompensiert werden.

Entsprechend der Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass eine ausreichende Bepflanzung des Projektgebietes mit Bäumen erfolgt und der stadökologische Verlust ausgeglichen wird.

Der genaue Wertersatz wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprechend der jeweiligen Bauanträge bzw. Fällanträge ermittelt.

### **11.3 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.

Das Ziel der Planung ist es, durch Festschreibung des Maßnahmenprogramms (Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, vgl. Kap. 12) erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen auf die abiotischen Ressourcen auszuschließen.

## **Vermeidungs- Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen**

### **11.4 allgemeine Maßnahmen**

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 auch außerhalb des Plangebietes im Bereich der Baustellenzufahrtsstraßen sicherzustellen ist eine Baustelleneinrichtungsplanung mit entsprechenden Maßnahmen zum Schutz der Straßenbäume zu erstellen und mit der zuständigen Behörde der Stadt abzustimmen. Dabei sind eine fachkundige Ausführung aller Maßnahmen sowie die Berücksichtigung der gängigen Normen wichtig.

Der Schutz 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.

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

Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die abiotischen Schutzgüter sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **11.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

In der Artenschutzprüfung (ISR, 2018) werden keine verpflichtenden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen aufgeführt. Als allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind für Vögel folgende generelle Maßnahmen formuliert:

- Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen.
- Gehölzpflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen schaffen neue Nist- und Nahrungshabitate für die Avifauna innerhalb des Plangebiets.

Um den Verlust des teilweisen Altholzbestandes im Plangebiet zu kompensieren werden folgende Ausgleichsmaßnahmen empfohlen:

- Um den Verlust der Baumhöhlen auszugleichen und Fledermäusen sowie höhlenbrütenden Vogelarten einen möglichen Nist- und Quartiersplatz zu bieten, wird die Anbringung und Installation folgender Ersatzquartiere empfohlen:
  - Meisenkästen (bspw. Nisthöhle 1B oder 2M der Fa. Schwegler oder vergleichbare)
  - Fledermausquartieren (bspw. Fledermaushöhle 2F der Fa. Schwegler oder vergleichbare)

## **D. GRÜNORDNUNGSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND MASSNAHMENPLÄNE**

### **12. Maßnahmenplanung**

Der aus den Planungsprozessen der Wettbewerbsverfahren 2012 (Gesamtareal Ulmer Höh') und 2014/ 2018 (Masterplan Ulmer Höh') hervorgehende städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen des Planverfahrens weiter konkretisiert und qualifiziert.

Die grundlegenden Bausteine des Masterplans 2014 werden auch im überarbeiteten städtebaulichen Konzept „Ulmer Höh' – Nordteil“ erhalten. Ein Anschluss an den bereits teilweise entwickelten „Ulmer Höh' – Südteil“ ist geplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/011 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, aufgrund ihrer Größe, eine übergeordnete Funktion im Stadtteil zu.

Für das Plangebiet erfolgt derzeit durch das Büro FSWLA eine Entwurfsplanung für die öffentlichen und privaten Freiflächen. Das Konzept mit Stand 29.10.2018 ist in Karte 4 (Anlage) dargestellt.

Um die angestrebten Ziele zu erreichen und Beeinträchtigungen zu kompensieren sind auf Grundlage der vorausgegangenen Analyse folgende Hinweise bei der Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfes und den hiermit verbundenen Bebauungsplanentwurf möglichst zu berücksichtigen und als Festsetzungen aufzunehmen.

#### **12.1 Maßnahmenplan Stadtgrünkonzept öffentlicher und privater Freiraum**

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 stadtökologischen 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.

Der Wettbewerbsentwurf sieht ein umfassendes Freiraumkonzept vor. Der Abdruck des ehemaligen Gefängnisgebäudes soll als Rasenfläche ausgeführt werden (Pflanzgebot P1). Umringt wird das Kreuz durch einen Mix aus Bäumen, Rasen-, Spielfläche und Anpflanzungen, sodass ein Kontrast zur glatten Rasenfläche des Kreuzes entsteht (Pflanzgebot P2). Durch kleine Hügel soll ausreichend Substrat für die Anpflanzung von größeren Bäumen geschaffen werden.

#### **Vorschläge Festsetzungen im Bebauungsplan**

Um eine Durchgrünung des gesamten Plangebietes zu erzielen ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen sind.

Die nicht überbauten Tiefgaragenbereiche sind mit einer mindestens 1,10 m dicken Substratschicht (zzgl. Drainschicht) abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je Baumstandort ist mindestens eine Substratschicht von 1,30 m sowie ein durchwurzelbares Substratvolumen von 50 cbm für Bäume 2. Ordnung und 30 cbm für Bäume 3. Ordnung vorzusehen. Das Tiefgaragensubstrat muss dabei der aktuellen Ausgabe der FLL-Richtlinie entsprechen. Diese unterschiedlichen Substratdicken sichern im Bereich der Baumpflanzungen einen ausreichenden Wurzelraum, ermöglichen aber eine gewisse Modulation der Freianlagen.

Im Bereich des „Wiesenkreuzes“ kann die Substratstärke aus Gründen der Wasserretention auf 100 cm reduziert werden und mit einer Rasenvegetation begrünt werden.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

- 1.) Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.

Ausgenommen sind im MI 1.1 und MI1.2 nicht bebaute Flächen die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

- 2.) Wiesenkreuz - Pflanzgebot P1: Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P1) ist auf 95 % der Fläche eine Rasenvegetation anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 3.) Baumsaum – Pflanzgebot P2: Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P2) sind je 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche 2 Laubbäume 2. Ordnung und 4 Laubbäume 3. Ordnung mindestens in der Qualität 20/25 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

- 4.) Weitere Begrünung des Plangebietes:

Im Mischgebiet MI 1.4 und MI 1.5 ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Laubbaum 2. Ordnung mindestens in der Qualität 20/25 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Im Mischgebiet MI 1.6 ist je 800 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche 1 Laubbaum 2. Ordnung mindestens in der Qualität 20/25 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 ist je 550 m<sup>2</sup> angefangene Grundstückfläche und im WA 1.2 je 750 m<sup>2</sup> angefangene Grundstückfläche je 1 Laubbaum 2. Ordnung mindestens in der Qualität 20/25 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Pflanzgebotsflächen P1 und P2 bleiben sowohl bei der Ermittlung der Grundstücksfläche als auch bei der Ermittlung der Baumanzahl unberücksichtigt.

- 5.) In den Vorgärten sind Einfriedungen nur als Mauern, Hecken oder als offene Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m für Mauern und 1,0 m für Zäune und 1,8 m für Hecken zulässig. Eine Kombination der Strukturen ist möglich.

### **Grünordnerische Hinweise**

- 6.) Bei der Auswahl der zu pflanzenden Baumarten im öffentlichen Straßenraum ist die aktuelle Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf zu berücksichtigen.
- 7.) Bei der Entwicklung eines Begrünungskonzeptes sind u.a. die Belange des Brandschutzes, das heißt Feuerwehr Bewegungs- und Aufstellflächen in die Freiraumgestaltung mit einzubinden. Angrenzende Nutzungen (v.a. die „Halle 29“) und bestehende Grünstrukturen im Übergangsbereich der benachbarten Flächen sind bei der Gestaltung des Freiraumes zu beachten. Dies betrifft den angrenzenden Baumbestand im benachbarten Entwicklungsgebiet „Ulmer Höh' Südteil“.
- 8.) Das Rasenkreuz bildet einen wichtigen Baustein im städtebaulichen Entwurf. Durch eine deutliche Akzentuierung z.B. in Form einer baulichen Einfassung oder einem Höhenunterschied ist in diesem Bereich eine sichtbare Abgrenzung und gartenkünstlerische Akzentuierung vorzunehmen.
- 9.) Befestigte Flächen sind im Bereich der Vorgärten auf ein Minimum zu reduzieren. Die Vorgartenflächen sind durch Pflanzungen von Gehölzen und Bodendeckern sowie durch Ansaat von Rasen zu begrünen.

Durch die beschriebenen Festsetzungen werden im Saum um das Rasenkreuz (Pflanzgebot P2) etwa 45 Bäume gepflanzt. Zusätzlich werden im restlichen Plangebiet weitere rund 50 Bäume gepflanzt, sodass im gesamten Plangebiet mindestens 95 Bäume gepflanzt werden.

## **12.2 Maßnahmen oberirdische Stellplätze**

Im Mischgebiet MI 1.2 ist ein oberirdischer Stellplatz geplant. Zur Begrünung der Fläche wird innerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche die Anpflanzung und der Erhalt von mindestens 6 mittelgroßkronigen Laubbäumen 2. Ordnung (Pflanzqualität mindestens 20/25) festgesetzt.

Die Baumpflanzungen (Pflanzgruben) sind unter Berücksichtigung der aktuellen FLL-Richtlinien auszuführen.

## **12.3 Maßnahmenplan öffentliche Spielflächen**

Das Freianlagenkonzept sieht sowohl eine zentrale 940 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im südlichen Bereich zwischen den Baukörper an der Metzger Straßen und Ulmenstraße, als auch dezentrale Spielplatzflächen im Bereich um das Rasenkreuz vor. Kleinere private Spielflächen mit u.a. Sandkästen und wassergebundener Wegedecke sind zudem in den Innenhöfen der einzelnen Wohnblocks vorgesehen.

Innerhalb der Innenhöfe ist bei Einhaltung des 10 m Abstandes zu den Fassaden im WA 1.2 eine Spielfläche von max. 620 m<sup>2</sup> möglich. Für die Innenhöfe der Mischgebiete WA 1.4 und 1.6 würde aufgrund der eher geringen Flächengröße eine Spielflächen max. 40 m<sup>2</sup> entstehen. Deshalb wird eine Unterschreitung des in der Spielplatzsatzung genannten Abstandes auf 7,5 m angeregt, um zumindest ein Mindestangebot an wohnungsnahen Spielflächen in den eher geschützteren privaten Hofinnenbereich sicherzustellen. Dadurch könnten im MI 1.4 max. 115 m<sup>2</sup> und im MI 1.6 max. 96 m<sup>2</sup> Spielfläche realisiert werden. Da zum aktuellen Planungsstand die genauen Wohneinheiten noch nicht feststehen, ist eine

Festlegung der Spielflächen aktuell nicht möglich. Eine genaue Festlegung der Spielflächen in den Innenhöfen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Bei der Verortung und Gestaltung der dezentralen Spielbereiche sind die Abstandsflächen von sensiblen Wohnnutzungen und mögliche Konflikte mit Feuerwehr Bewegungs- und Aufstellflächen zu überprüfen. Ebenso sind Mindestabstände von Tiefgaragenbelüftungen und Transformatorenstationen einzuhalten. Bodennahe Lüftungsschächte sind mit einem 1 m Breiten nicht betretbaren Bereich zu gestalten, z.B. mit Hilfe einer dichten Bepflanzung aus beispielsweise Feuersporn oder Berberitze.

Bei der Entwicklung des privaten Spielflächenkonzeptes sind besonders Flächen für Kleinkinder mit einzuplanen. Zudem sind die bestehenden Spiel-/Bolzplätze aus der Nachbarschaft mit ihrer Ausrichtung und Ausstattung bei der Entwicklung der Spielflächen zu berücksichtigen. Allgemein sind die Vorgaben der aktuellen Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

## **12.4 Maßnahmenplan Gebäudebegrünungen**

### Dachbegrünung

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 unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen sind. Dabei ist eine intensive Dachbegrünung aus ökologischer Sicht einer extensiven Begrünung vorzuziehen. Die Vegetationsschicht sollte dabei mindestens die im Beschluss des Ausschusses für Umwelt vom 17.10.2016 aufgeführten Stärken aufweisen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung der jeweils obersten Geschosse unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht sollte im Sinne des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt vom 17.10.2016 mindestens 40 cm zzgl. einer Drainschicht betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen, Wege (z.B. zu Wartungs- und Revisionszwecken) und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Es wird empfohlen auch kleine Dachbereiche, sofern technisch möglich, zu begrünen. Dies bewirkt eine größtmögliche Begrünung, mit den entsprechenden klimatischen und ökologischen Vorteilen.

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. Dies sollte möglichst als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

#### Tiefgaragenbegrünung

Durch die intensive Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenbereiche kann eine gärtnerische Gestaltung der großflächigen Tiefgaragen erzielt werden. Neben einem positiven Effekt für das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität führt es zu einer Verbesserung der ökologischen Qualität. Daher sind nicht überbaute Tiefgaragenbereiche und Unterbauten mit einer mindestens 1,10 m dicken Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich der Baumstandorte sind Tiefgaragen mindestens mit einer 1,30 m dicken Substratschicht abzudecken. Das durchwurzelbare Substratvolumen für Bäume 2. Ordnung muss mindestens 50 cbm, für Bäume 3. Ordnung mindestens 30 cbm betragen. Durch diese Unterscheidung zwischen Baumstandorten und anderweitig begrüneten Flächen, kann ein gutes Baumwachstum gewährleistet werden und gleichzeitig eine gewisser Spielraum bei der Modulation des Geländes ermöglicht werden.

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche P1 ist die Mächtigkeit der Substratschicht auf mindestens 1,00 m zuzüglich einer Drainschicht reduziert, da in diesem Bereich ein Retentionsraum für Starkregenereignisse vorgesehen ist.

Das Tiefgaragensubstrat muss der aktuellen Ausgaben der FLL-Richtlinie entsprechen.

#### Fassadenbegrünung

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 und sollte möglichst als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

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

### **13. 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 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 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. 01/011 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 zu einem Eingriff in den satzungsgeschützten Baumbestand. Der prognostizierte Verlust des gesamten im Baumkataster dokumentierten satzungsgeschützten Baumbestandes, kann durch die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplätze bzw. der nicht überbaubaren Grundstückflächen sowie über einen ergänzenden monetären Ersatz i.S. der Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I u. II) Fachbeiträge (ISR, November 2018) durchgeführt. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/010 gegenwärtig ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf dieses Gutachten und den Umweltbericht (Teil B der städtebaulichen Begründung) verwiesen. Die wesentlichen Ergebnisse, Prognosen sowie Maßnahmenvorschläge sind in Kap. 5, 9, 12 und 13 des vorliegenden Grünordnungsplans zusammenfassend dargestellt.

Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen kann der Anteil der Begrünung von etwa 30% auf rund 50 % erhöht werden. Neben intensiver Tiefgaragenbegrünung ist eine intensive Begrünung und gärtnerische Gestaltung der Dachflächen vorgesehen. Um den Verlust des Baumbestandes zu kompensieren wird im Bebauungsplan die Pflanzung von rund 100 Bäumen festgesetzt. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zeigt einen Überschuss von +822 Punkten. Die Eingriffe werden demnach auf der Fläche kompensiert.

## **14. Quellenverzeichnis**

BDP. Städtebau - Landschaftsarchitektur – Architektur (2018): Ulmer Höh' Überarbeitung Masterplan Nord (Broschüre)

BDP Khandekar (2014): Masterplan Ulmer Höh' 2014

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2019): Luftreinhalteplan Düsseldorf 2019

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF: Regionalplan Düsseldorf (RPD Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (16.01.2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01/011 „Ulmer Höh' – Nordteil“ in Düsseldorf

Gartenamt Landeshauptstadt Düsseldorf: Merkblatt: Baumschutz auf Baustellen; Die wichtigsten Regeln und Hilfen im Überblick

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

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (13.11.2018): Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I und II) Ulmer Höh' – Nordteil in Düsseldorf-Derendorf

Landeshauptstadt Düsseldorf (2014): rheinverbunden. Grünordnungsplan Düsseldorf 2025. Aachen/ Essen

Landeshauptstadt Düsseldorf (2017): KAKDUS Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Düsseldorf. Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf (Hrsg.) (2012): Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Düsseldorf. Düsseldorf

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

LANUV (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW) (2014): Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion Düsseldorf. Kreise Kleve, Mettmann, Rhein-Kreis Neuss und Viersen, Städte Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach, Remscheid, Solingen und Wuppertal

LANUV ((Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

Ökoplan. Bredemann, Fehrmann, Kordges und Partner (2010): Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 01 der Stadt Düsseldorf

simuPLAN (12.12.2018): Verschattungsstudie, Bebauungsplanverfahren „Ulmer Höh' – Nordteil“ in Düsseldorf

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

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

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

## **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)

[www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw)

## **Fachgesetze und Verordnungen:**

Abfallgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesabfallgesetz – LabfG) vom 21. Juni 1988, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. April 2017 (GV. NRW. S. 442), in Kraft getreten am 22. April 2017

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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 -

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen – (LNatSchG NRW) in der Fassung vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG), in der Fassung der Bekanntmachung von 1980, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz - BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S. 212, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. IS. 2808)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG – NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1980, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

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), geändert durch Art 2 des Gesetz vom 2. Juli 2019 (GV.NRW.S.341)

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

16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

32. BImSchV – Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), zuletzt geändert durch Artikel 83 vom 31. August 2015

DIN 18300 VOB Verdingungsordnung für Bauleistungen; Teil C: Allgemeine technische Vorschriften für Bauleitung, Erdarbeiten (09.2016)

DIN 18320 VOB Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) Landschaftsbauarbeiten

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, Bodenverbesserungsmittel, Dünger, Anforderungen

DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN (1999): Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS - LP 4)

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V. (2018): Dachbegrünungsrichtlinie – Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V. (2018): Fassadenbegrünungsrichtlinie – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünung

Richtlinie des Rates über die Beurteilung und die Kontrolle der Luftqualität (EU-Luftqualitätsrichtlinie) (96/62/EG) vom 27. September 1996

Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 19.  
Dezember 1986

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

**Anlagen 1:**

- **Karte 1: Bestand / Flächenversiegelung**
- **Karte 2: Bestand / Biotoptypen**
- **Karte 3: Planung / Maßnahmen**
- **Karte 4: Freianlagen / Feuerwehrflächen**
- **Karte 5: Baumkataster / Bestand**
- **Karte 6: Baumkataster / Planung**

**Anlage 2:**

- **Tabelle 1: Baumkataster zum GOP III**

Haan, 19.08.2019

Bearbeitung:

M.Sc. Lisa Neugebauer

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Zur Pumpstation 1  
42781 Haan



**Legende**

Flächenausprägung Bestand

- Versiegelte Flächen (Gebäude)
- Versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Mauern etc.)  
= ca. 26.335 m<sup>2</sup>
- Teilversiegelte Flächen  
(wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster  
= ca. 1.670 m<sup>2</sup>
- Unversiegelte Flächen (Rasen, Gärten, Straßenbegleitgrün, Pflanzflächen)  
= ca. 10.855 m<sup>2</sup>
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Bestandsbäume gem. Baumkataster

**Stadt Düsseldorf**  
 Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/011 - Ulmer-Höh' - Nordteil -  
 Grünordnungsplan (GOP III)  
 Karte 1 - Bestand / Flächenversiegelung

M 1 : 500

Haan, den 01.03.2019

ISR innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
 Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland  
 Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16  
 mail@isr-haan.de www.isr-haan.de



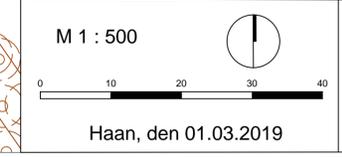
**Legende**

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

- Biotoptypen**
- 1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude)
  - 1.1 Versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Mauern etc.)
  - 1.3 Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster
  - 2.2 Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand
  - 4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen
  - 4.5 Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker hier: kurz geschnittene Rasenflächen in den Innenhöfen
  - 7.1 Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%
  - 7.3 Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen < 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch
  - 7.4 Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch

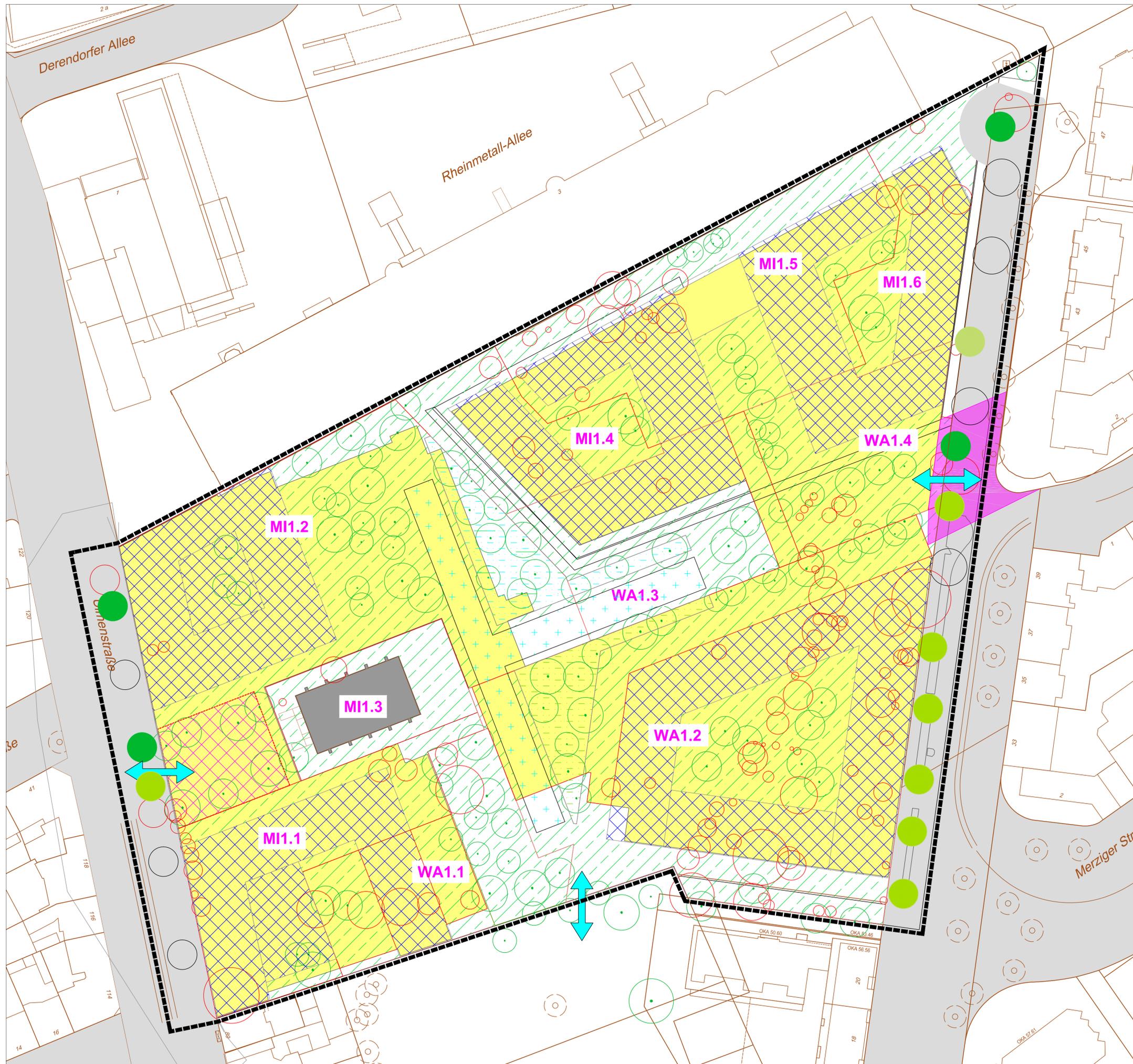
 Geltungsbereich Bebauungsplan

**Stadt Düsseldorf**  
 Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/011 - Ulmer-Höh' - Nordteil -  
 Grünordnungsplan (GOP III)  
 Karte 2 - Bestand / Biotoptypen




**ISR**  
 Innovativ in Stadt + Raum

ISR innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
 Zur Pumpstation 11 42781 Haan / Rheinland  
 Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16  
 mail@isr-haan.de www.isr-haan.de



- Legende**  
 Maßnahmenvorschläge zur Bepflanzung und Grünordnung  
 (vgl. Textteil GOP III)
- Abgrenzung Tiefgarage**  
 Die Tiefgaragen werden über eine Substratdecke von mindestens 1,10 cm (zzgl. Drainschicht) verfügen. Je Baumstandort ist eine mindestens 1,30 cm dicke Substratschicht (zzgl. Drainschicht) sowie ein durchwurzelbares Substratvolumen von 30 bzw. 50 cbm vorzusehen. Abweichend ist im Bereich des Wiesenkreuzes (P1) eine Substratschicht von 1,00 m vorgesehen.
- Stellplatzbegrenzung**  
 Bei der Errichtung oberirdischer Stellplatzflächen sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche mindestens 6 mittelgroßkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen (Pflanzgruben) sind unter Berücksichtigung der aktuellen FLL-Richtlinien auszuführen
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücke**  
 Die nicht überbauten oder zur Erschließung dienenden Flächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.
- Pflanzgebot P1 - Wiesenkreuz**  
 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist auf 95 % der Fläche eine Rasenvegetation anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzgebot P2 - Baumsaum**  
 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind je 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche 2 Laubbäume 2. Ordnung und 4 Laubbäume 3. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.
- Intensive Dachbegrünung**  
 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 40 cm (zzgl. Drainschicht) betragen. Im Sinne der praktischen Umsetzung sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten von der Dachbegrünung ausgenommen. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, aktuelle Ausgabe, entsprechen.
- Empfehlung von Fassadenbegrünung**  
 Durch die Begrünung von Fassaden im Zusammenhang mit den Dachbegrünungen können die ökologischen und gestalterischen Bedingungen dieser Flächen bzw. die bauphysikalischen Eigenschaften der geplanten Gebäude wesentlich verbessert werden. Fassadenbegrünungen werden im vorliegenden Fall lediglich empfohlen. Die Auswahl und Verwendung geeigneter Artenlisten entsprechend der aktuellen FLL-Richtlinie vorzunehmen.
- Wegeverbindung**  
 Geplante Wegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem öffentlichen Raum bzw. Plangebiet "Ulmer Höh" -Südteil".
- Wegeverbindung**  
 Verlängerung der Quartiersachse, Anbindung der Fuß- und Radwege
- Verlust von Bestandsbäume**  
 Verlust von Bestandsbäumen durch baubedingte Eingriffe
- Neupflanzungen von Bäumen**  
 beispielhafte Darstellung von Neupflanzung von Bäumen gemäß Vorentwurf der Freianlagenplanung Büro FS/WLA
- Neupflanzungen der Alleebäumen**  
 Darstellung der empfohlenen Standorte für die Neupflanzung der Alleebäume
- potentielle Baumpflanzungen**  
 Darstellung weiterer potentieller Baumpflanzungen, die Realisierbarkeit ist zu prüfen



**Legende**  
 Feuerwehr- und Freianlagenplanung des Büro FSWLA  
 (Stand 04.03.2019)

- Feuerwehrplanung**
- Feuerwehr-Schleppkurven
  - Feuerwehr-Aufstellflächen
  - Feuerwehr-Aufstellflächen

- Freianlagenplanung**
- Gebäude
  - Pflaster, Platten, Beton
  - Rasenflächen
  - Schotterrasen
  - Schotterrasen
  - Staudenflächen
  - Hecken
  - Holz
  - Ungebundene Wegedecke
  - Sandflächen
  - Spielflächen
  - Bäume

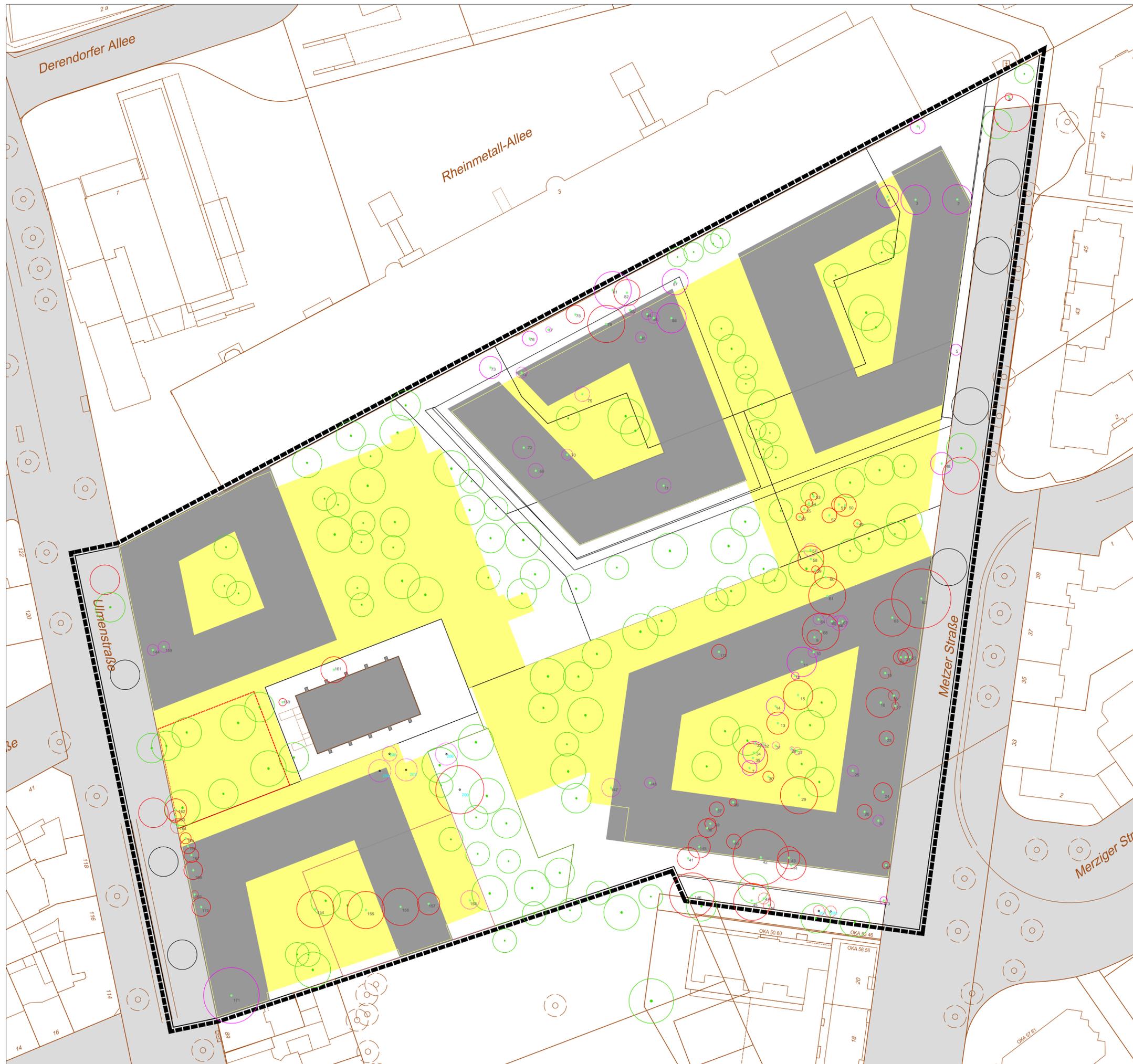
**Stadt Düsseldorf**  
 Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/011 - Ulmer-Höh' - Nordteil -  
 Grünordnungsplan (GOP III)  
 Karte 4 - Freianlagen / Feuerwehrflächen

**FSWLA** Landschaftsarchitektur GmbH  
 Büro Düsseldorf  
 Bergische Landstraße 606  
 40629 Düsseldorf  
 www.fswla.de  
 Telefon 0049(0)211.29106-0  
 Telefax 0049(0)211.29106-20

M 1 : 500  
  
 Haan, den 05.03.2019

**ISR**  
 Innovativ in Stadt + Raum  
 ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
 Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland  
 Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16  
 mail@isr-haan.de www.isr-haan.de





**Legende**

**Baumstandorte**

- Baumstandorte gem. amtlicher Vermesserplan SEAD, Stand 12.11.2014
- Baumstandorte Nachtrag gem. Baumkataster ISR 2018
- 17 Baum - Nr. gem. Kataster Landeshauptstadt Düsseldorf
- 200 Baum - Nr. gem. Baumkataster ISR 2018
- ✕ Baum aus Verkehrssicherungsgründen entfernt
- ✕ Baum entfernt (Abrissarbeiten)

**Baumschutzsatzung**

- Baum geschützt gem. Satzung Stadt Düsseldorf
- Baum nicht geschützt gem. Satzung Stadt Düsseldorf

**Straßenbaumbestand**

- Straßenbäume in den Straßen:  
Ulmenstraße und Metzger Straße

**Zusammenfassende Bewertung  
Bewertung Baumbestand**  
(Quelle: Baumbewertung / Baumkataster, ISR 2018)

- Baumstandort mit Planung nicht kompatibel
- Baumstandort bereits entfernt (Abrissarbeiten)
- neue Baumstandorte gem. Vorentwurf FSWLA
- Abgrenzung Tiefgarage (Konflikte Bestandsbäume)

**Stadt Düsseldorf**  
 Bebauungsplan- Entwurf Nr. 01/011 - Ulmer-Höh' - Nordteil -  
 Grünordnungsplan (GOP III)  
 Karte 6 - Planung / Baumstandorte

M 1 : 500



Haan, den 12.08.2019



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
 Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland  
 Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16  
 mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

## Anlage 2:

## Baumkataster zum GOP III

## Bebauungsplan Nr. 01/011 - Ulmer Höh' - Nordteil

Baum Nr.	Gattung	Art	deutscher Name	Stammdurchmesser [cm]	Kronendurchmesser [m]	Schutzstatus Baumschutzsatzung Stadt Düsseldorf	Schadenstufe GALK	Bewertung Kataster Stadt 2012	Bewertung ISR (2018)	Bemerkung
1	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	30	4	ja		2		
2	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	50	8	ja		1		
3	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	50	8	ja		1		
4	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	30	6	ja		1		
5	Picea	spec	Fichte	30	3	ja		2		
6	Fagus	sylvatica f. purpurea	Blutbuche	30	4	ja	1	2	4	
7	Picea	spec	Fichte	40	4	ja		2		
8	Picea	spec	Fichte	15	3	nein		3		
9	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	30	4	ja	2	2	3	asymmetisch, Totholz
10	Corylus	colurna	Baumhasel	40	8	ja		2		
11	Acer	campestre	Feldahorn	20	5	ja		2		2-stämmig
12	Ulmus	x hollandiana 'Dodoens'	Ulme	10	1	nein		2		Ersatzpflanzung
13	Corylus	colurna	Baumhasel	40	8	ja	1	1	2	
14	Sorbus	aucuparia	Eberesche	20	5	ja		3		2-stämmig
15	Corylus	colurna	Baumhasel	40	6	ja	0	1	2	
16	Robinia	pseudoacacia	Robinie	60	8	ja	1	2	3	Efeu, Ahornsämlinge
17	Sambucus	nigra	schwarzer Holunder	10	1	nein	1	3	3	
18	Robinia	pseudoacacia	Robinie	20	3	nein	1	2	3	Efeu
19	Robinia	pseudoacacia	Robinie	20	3	nein	1	2	3	Efeu
20	Robinia	pseudoacacia	Robinie	30	4	ja	1	3	3	Efeu
21	Robinia	pseudoacacia	Robinie	30	4	ja	1	2	3	Efeu
22	Robinia	pseudoacacia	Robinie	20	4	nein		3		
23	Robinia	pseudoacacia	Robinie	40	4	ja	1	2	3	Efeu
24	Robinia	pseudoacacia	Robinie	60	5	ja	1	3	4	schief
26	Pinus	sylvestris	Kiefer	30	4	ja	2	3	3	Totholz

27	Crataegus	monogyna	Weißdorn	20	2	nein		2		
28	Crataegus	monogyna	Weißdorn	10	1	nein		3		
29	Prunus	avium	Vogelkirsche	65	10	ja	2	2	2	Bruchschäden
30	Picea	spec	Fichte	30	3	ja	1	3	4	
31	Crataegus	monogyna	Weißdorn	20	2	nein		2		
32	Crataegus	monogyna	Weißdorn	10	1	nein		3		
33	Crataegus	monogyna	Weißdorn	15	1	nein		3		
34	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	30	6	ja		3		
35	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	50	8	ja	1	1	3	2-stämmig, verzweigt, asymmetrisch
36	Populus	nigra 'Italica'	Pyramidenpappel	40	3	ja	0	3	3	
37	Betula	pendula	Birke	30	4	ja	0	2	3	asymmetrisch
38	Betula	pendula	Birke	25	3	ja	1	3	2	Efeu
39	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	25	5	ja	1	3	2	Efeu
40	Picea	spec	Fichte	40	4	ja	0	3	3	
41	Populus	nigra 'Italica'	Pyramidenpappel	70	3	ja	0	2	3	gekappt
42	Prunus	avium ssp	Süßkirsche	40	5	ja	1	2	4	
43	Pinus	sylvestris	Kiefer	70	6	ja	3	2	4	krumm, viel Efeu, Totholz
44	Pinus	sylvestris	Kiefer	34	8	ja	2	2	3	Totholz
45	Quercus	petraea	Traubeneiche	40	10	ja	3	3	4	Efeu, Bruchschaden
46	Taxus	baccata	Eibe	20	4	nein	0	3	3	mehrstämmig
47	Taxus	baccata	Eibe	20	4	nein	1	3	3	geschädigt
48	Prunus	avium ssp	Süßkirsche	30	6	ja		2		
49	Populus	nigra 'Italica'	Pyramidenpappel	50	3	ja	0	3	3	gekappt
50	Betula	pendula	Birke	50	6	ja	2	1	3	Bruchschaden, Astloch
51	Betula	pendula	Birke	30	4	ja	0	2	3	2-stämmig
52	Betula	pendula	Birke	30	4	ja	0	2	3	
53	Populus	nigra 'Italica'	Pyramidenpappel	80	4	ja	0	3	3	gekappt
54	Populus	nigra 'Italica'	Pyramidenpappel	40	4	ja	0	3	3	2-stämmig, gekappt
55	Populus	nigra 'Italica'	Pyramidenpappel	40	3	ja	0	3	3	gekappt
56	Populus	nigra 'Italica'	Pyramidenpappel	80	4	ja	0	3	3	gekappt
57	Sorbus	aucuparia	Eberesche	20	4	nein		2		
58	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	50	7	ja	2	2	3	Totholz, asymmetrisch

59	Populus	nigra 'Italica'	Pyramidenpappel	60	4	ja	0	3	3	2-stämmig, gekappt
60	Sorbus	intermedia	schwedische Mehlbeere	40	6	ja	0	2	3	Konkurrenz zu 59, 61
61	Quercus	robur	Stieleiche	50	10	ja	0	1	2	Efeu
62	Quercus	robur	Stieleiche	120	16	ja	1	1	1	Efeu
63	Robinia	pseudoacacia	Robinie	80	10	ja	1	2	3	Krone gesichert, Efeu
64	Crataegus	monogyna	Weißdorn	15	3	nein		3		
65	Crataegus	monogyna	Weißdorn	20	3	nein		3		
66	Crataegus	monogyna	Weißdorn	20	4	nein		3		
67	Crataegus	monogyna	Weißdorn	20	3	nein		3		
68	Acer	campestre	Feldahorn	30	10	ja	3	2	4	starke Bruchschäden
69			Laubbaum	20	4	nein		3		
70			Laubbaum	15	3	nein		3		
71			Laubbaum	20	4	nein		3		
72	Prunus	avium ssp	Süßkirsche	20	6	nein		3		
73			Laubbaum	30	6	ja		2		
74			Laubbaum	15	3	nein		3		
75	Prunus	avium ssp	Süßkirsche	20	4	nein		3		2-stämmig, schief
76			Laubbaum	25	4	ja		3		
77			Laubbaum	15	1,5	nein		3		
78	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	25, 35	5	ja	0	3	3	2-stämmig, asymmetrisch, Vogelhaus
79	Prunus	avium ssp	Süßkirsche	45	10	ja	2	3	4	Totholz
80			Nadelbaum	20	3	nein		3		
81			Laubbaum	60	10	ja		2		
82	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	50	7	ja	0	2	2	
83			Laubbaum	15	3	nein		3		2-stämmig
84			Laubbaum	15	3	nein		3		2-stämmig
85			Laubbaum	20	3	nein		3		3-stämmig
86	Prunus	avium ssp	Süßkirsche	35	8	ja		3		
87			Laubbaum	60	7	ja		2		
97	Populus	nigra 'Italica'	Pyramidenpappel	50	3	ja	1	3	3	gekappt
144	Pyrus	communis	Kultur-Birne	15	3	nein		3		

145	Prunus	avium ssp	Süßkirsche	45	6	ja	4	3	4	Tot, Efeu
146	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	40	12	ja	0	3	2	
147			Laubbaum	20	4	nein		3		
148			Laubbaum	15	3	nein		3		
154	Ailanthus	altissima	Götterbaum	60	10	ja	1	2	3	viel Efeu
155	Carpinus	betulus	Hainbuche	30	10	ja	0	2	2	
156	Prunus	avium ssp	Süßkirsche	30	10	ja	2	2	3	Bruchschäden
157	Carpinus	betulus	Hainbuche	25	6	ja	0	3	2	
158			Laubbaum	20	5	nein		3		
159	Pyrus	communis	Kultur-Birne	15	3	nein		3		
160	Populus	nigra 'Italica'	Pyramidenpappel	100	5	ja	1	3	3	gekappt
161	Ailanthus	altissima	Götterbaum	40	7	ja	2	2	4	asymmetrisch, Bruchschäden, Spechtlöcher
162	Ailanthus	altissima	Götterbaum	55	6	ja	0	1	2	
163	Ailanthus	altissima	Götterbaum	25	3,2	ja	0	2	3	in Konkurrenz zu 162
164	Ailanthus	altissima	Götterbaum	20	4	nein	3	3	4	Totholz
165	Ailanthus	altissima	Götterbaum	30	3	ja	3	2	4	Totholz
166	Ailanthus	altissima	Götterbaum	40	4	ja	0	2	3	
167	Ailanthus	altissima	Götterbaum	25	4	ja	0	3	3	
168	Ailanthus	altissima	Götterbaum	40	5	ja	0	2	3	2-stämmig
169	Ulmus	glabra	Bergulme	15	2	nein	0	3	3	in Konkurrenz zu 168
170	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	30	5	ja	0	2	3	asymmetrisch
171	Robinia	pseudoacacia	Robinie	120	15	ja		2		Krone gesichert
172	Carpinus	betulus	Hainbuche	20	4	nein	0	3	2	
173	Populus	nigra 'Italica'	Pyramidenpappel	50	0	ja		3		gekappt
200	Carpinus	betulus	Hainbuche	35	9	ja	0		2	nachkartiert durch ISR 2018
201	Taxus	baccata	Eibe	20	4	nein	0		3	nachkartiert durch ISR 2018
202	Taxus	baccata	Eibe	20	4	nein	0		3	nachkartiert durch ISR 2018
203	Prunus	avium ssp	Süßkirsche		6					aus Luftbild kartiert
204	Prunus	avium ssp	Süßkirsche		6					aus Luftbild kartiert

205			Laubbaum		4					aus Luftbild kartiert
206			Laubbaum		7					aus Luftbild kartiert

<b>Legende:</b>	
	Bereits entfernte Bäume (2018)
Bewertungstufen ISR:	
1	absolut erhaltenswert
2	erhaltenswert o. bedingt erhaltenswert
3	wenig erhaltenswert
4	nicht erhaltenswert