

An 61/23
Herrn Tomberg
61/41
Frau Kaufmann

Bebauungsplan Nr. 01/0113 – Ulmer Höhe (Nordteil)
Stellungnahme des Gartenamtes zur Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 i.V. m. §245c BauGB

1.1. Zeichnerische Festsetzungen

private Spielflächen gemäß Spielplatzsatzung

Gemäß Spielplatzsatzung sind für Gebäude mit Wohnungen auf dem Grundstück Spielflächen in Wohnungsnähe vorzusehen. Um die Wohnungsnähe Versorgung sicherzustellen sind in den Wohnhöfen jeweils eine Mindestfläche an Spielflächen festzusetzen. Gemäß des Gutachtens „Grünordnungsplan“ werden auf der Annahme von 367 möglichen satzungsrelevanten Wohneinheiten 1835qm private Spielflächen benötigt.

Gemäß BauGB §9 (1) 22 sind die Spielflächen in den Höfen als Gemeinschaftsflächen zeichnerisch festzusetzen, um eine Mindestversorgung an besonders wohnungsnahen Spielfläche zu sichern und andere konkurrierende Nutzungen auszuschließen.

(Siehe Hinweissskizze)

- ➔ **HOF MI 1.4** 115 qm Spielfläche mit einem Abstand von 7,5 Meter zur Hoffassade.
(Die Unterschreitung des, in der Spielplatzsatzung genannten Abstandes von 10 Meter ist erforderlich, um eine sinnvolle Flächengröße zu erhalten (Ansonsten wären lediglich 40qm möglich) Als Kompensation für diese Unterschreitung wird gefordert 38qm dem Gesamtbedarf von 1835qm hinzuzurechnen ($(115-40) / 2 = 38$)
- ➔ **HOF MI 1.6** 96 qm Spielfläche mit einem Abstand von 7,5 Meter zur Hoffassade.
(Die Unterschreitung des, in der Spielplatzsatzung genannten Abstandes von 10 Meter ist erforderlich, um eine sinnvolle Flächengröße zu erhalten (Ansonsten wären lediglich 417qm möglich) Als Kompensation für diese Unterschreitung wird gefordert 40qm dem Gesamtbedarf von 1835qm hinzuzurechnen ($(96-17) / 2 = 40$)
- ➔ **HOF WA 1.2** 620 qm Spielfläche mit einem Abstand von 10,0 Meter zur Hoffassade.
- ➔ **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 $1835+38+40-115-96-620 = 1082$ qm Spielfläche sind im Bereich des Baumbestandes im Saum des „Wiesenkreuzes nachzuweisen

Fahrrecht Ulmenstraße – öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist mit einem Fahrrecht für Pflege- und Unterhaltungsfahrzeuge in einem mindestens drei Meter breiten Korridor an die Ulmer Straße anzubinden um die Unterhaltung der Fläche gewährleisten zu können.
(Siehe Hinweisskizze)

- Zeichnerische Festsetzung eines mindestens drei Meter breiten Korridors für Unterhaltungs- und Pflegefahrzeuge zwischen öffentlicher Grünfläche und Ulmenstraße.

Grünfläche „Parkanlage“ gemäß §9 Abs. 1 Nr 15 BauGB mit zwei Teilbereichen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Das zentrale städtebauliche Element ist die zentrale Freifläche, um die sich die 6 „Wohnblöcke anlagern. Daher ist diese Grünanlage gemäß Ihrer Bedeutung für das Quartier als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auszuweisen.

Da sich diese Parkanlage aus der Wiesenfläche und den Baumsaum zusammensetzt sind diese unterschiedlichen „Bepflanzungsziele“ getrennt voneinander festzusetzen. Vorteilhaft ist dies, da hierdurch ein räumlicher Bezug für unterschiedliche Festsetzungen zu beispielsweise Substratstärken der Tiefgaragenbegrünung unterschiedliche Dichten an Baumpflanzungen entsteht.

(Siehe Hinweisskizze)

1.2. I Textlichen Festsetzungen

Zu Nummer 5.1 Überschreitung Baugrenzen mit Terrassen

Im städtebaulichen Entwurf werden Terrassentiefen von maximal 2,25 Meter dargestellt. Diese Annahme liegt auch der numerischen Biotoptypenbewertung des Grünordnungsplanes zugrunde.

Bei einer zulässigen Terrassentiefe von 4 Meter würden diese bis in die 3 Meter von der Baugrenze entfernten GF Flächen hineinragen.

Daher wird eine maximale Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen von 2,25 Meter gefordert, um den Versiegelungsgrad des Gebietes nicht noch weiter zu erhöhen und um Heckenpflanzungen als Einfriedung privater Gärten zwischen Wegen der GF Flächen und den Terrassen zu ermöglichen.

- Maximale Überschreitung der Baugrenzen von 2,25 Meter für Terrassen

Zu Nummer 5.2 Überschreitung Baugrenzen aufgeständerte Balkone

Zur Ermöglichung von lebenden Einfriedungen der privaten Gärten unter den Balkonen (Bewitterung & Fundamentfrei) ist die Balkontiefe auf max. 2,4 Meter zu beschränken (Besser wie die Terrassen auf 2,25 Meter).

- Maximale Überschreitung der Baugrenzen von 2,4 Meter für Balkone

zu Nummer 5.6 Tiefgaragen und Lüftungsbauwerke

- Hinweis auf Punkt 9.6 geben

Zu Nummer 8.1 Geh- und Fahrrechte

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist mit einem Fahrrecht für Unterhaltungsfahrzeuge in einem mindestens drei Meter breiten Korridor an die Ulmer Straße anzubinden um die Unterhaltung der Fläche gewährleisten zu können.

- Mindestens drei Meter breiten Korridor mit Fahrrechten für Pflege- und Unterhaltungsfahrzeuge

Zu Nummer 10.1 Begrünung nicht überbauter Flächen und Baumpflanzungen (ohne private Grünflächen mit der Zweckbindung Park und Spielplatz gemäß §9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- „Begrünung nicht überbauter Flächen
Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung in der Qualität 20/25 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust neu anzupflanzen.“

Zu Nummer 10.2 Begrünung von Stellplätzen

Im Städtebaulichen Entwurf und in der Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit des Grünordnungsplanes sind für diesen versiegelten Bereich insgesamt 9 Bäume 2. Ordnung als stadtklimatischer und stadtgestalterischer Ausgleich vorgesehen. Bei 12 geplanten Stellplätzen wären demnach pro 1,33 Stellplätze ein Baum zu pflanzen (wobei die Anzahl der Bäume stets zu runde ist ($2 \text{ ST}/1,33 = 1,5 \rightarrow 2 \text{ Bäume} / 3 \text{ ST}/1,33 = 2,25 \rightarrow 2 \text{ Bäume}$

- Pro 1,33 Stellplätze ist ein Laubbaum 2. Ordnung mit mittelbreiter Krone in der Qualität 20/25 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu Nummer 10.3 Baumpflanzungen im Baumsaum

Aufgrund der gestalterisch Besonderheit und der damit einhergehenden städtebaulichen Bedeutung des „Baumsaumes“ am Wiesenkreuz, ist für diese Fläche mit insgesamt 1908 m² (ohne Wege- und Feuerwehrflächen) eine gesonderte Festsetzung erforderlich. (siehe Hinweisskizze „Türkise gestrichelte Linie“)

Diese Fläche ist als Standort für Baumpflanzungen mit mindestens 130cm Substrat über Drainschicht zu versehen. Pro Baum 2. Ordnung werden 50cbm und für Bäume dritter Ordnung 30cbm benötigt.

Die Fläche soll gemäß städtebaulichem Entwurf zu 60% mit Bäumen 2. Ordnung und zu 40% mit Bäumen 3. Ordnung bepflanzt werden.

$1908 \text{ qm} \times 0,6 \times 1,3 \text{ m} = 1488 \text{ cbm} \rightarrow 1488\text{cbm} / 50 \text{ cbm/Baum} = 30 \text{ Bäume 2. Ordnung}$

$1908 \text{ qm} \times 0,4 \times 1,3 \text{ m} = 992 \text{ cbm} \rightarrow 992\text{cbm} / 30 \text{ cbm/Baum} = 33 \text{ Bäume 3. Ordnung}$

- Im Baumsaum sind 30 Laubbäume 2. Ordnung in unterschiedlichen Arten und Sorten mindestens in der Qualität 20/25 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Baumsaum sind 33 Bäume 3. Ordnung in unterschiedlichen Arten und Sorten mindestens in der Qualität 20/25 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu Nummer 10.4 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 130 cm dicken Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht intensiv zu begrünen. Im Bereich des „Wiesenkreuzes“ (Fläche zum Anpflanzen sonstiger Bepflanzung gemäß §9 Abs 1 Nr. 25 (siehe Hinweisskizze rot gestrichelte Linie „Wiese“) kann die Substratstärke aus Gründen der Wasserretention auf 100 cm reduziert werden und mit einer Wiesen- bzw. Rasenvegetation begrünt werden.

Ohne Nummer Fassadenbegrünungen

Aufgrund des Entfalls von Straßengrün in der Metzger Straße und der Ulmenstraße und der insgesamt gestiegenen Anforderungen an stadtklimatische Anpassungen gemäß

Planungshinweiskarte und des beschlossenen Antrages „Dachbegrünung - Anpassung der Musterfestsetzungen im ämterübergreifenden Katalog vom 27.10.2016) sind anstelle intensiverer Dachbegrünungen Fassadenbegrünungen vorzusehen. Die Ziele der Fassadenbegrünung stimmen auch mit den Zielen des städtebaulichen Entwurfes und den formulierten Investorenzielen z.B. „Architekten Pitch „ökologisches Haus“ WA 1.2 überein.

Daher sind Fassadenbegrünungen textlich festzusetzen für

- MI 1.1: 5 x Rankhilfe vom Erdgeschoss bis zum obersten Geschoss und Bepflanzung mit Kletterpflanzen
- MI 1.2: 5 x Rankhilfe vom Erdgeschoss bis zum obersten Geschoss und Bepflanzung mit Kletterpflanzen
- MI 1.4: 8 x Rankhilfe vom Erdgeschoss bis zum obersten Geschoss und Bepflanzung mit Kletterpflanzen
- MI 1.8: 8 x Rankhilfe vom Erdgeschoss bis zum obersten Geschoss und Bepflanzung mit Kletterpflanzen
- WA 1.2: 12 x Rankhilfe vom Erdgeschoss bis zum obersten Geschoss und Bepflanzung mit Kletterpflanzen

Hinweis zu Nummer 11.2 Einfriedungen

Gemäß Düsseldorfer Standardkatalog sind Freiflächen von KITAs mit 1,8 Meter Zäunen einzufrieden. Dies entspricht einem besonderen Düsseldorfer Standard, der sich nicht aus den fachlichen Regelwerken zwingend ableiten lässt.

Aufgrund der vergleichsweise geschützten und sicheren Innenhofsituation mit einem vergleichsweise kontrolliertem Sozialraum wird empfohlen, auch die Kita Einfriedungshöhe im Sinne einer zusammenhängenden offenen Freiraumgestaltung auf maximal 1,40 Meter zu begrenzen.

1.3. II Kennzeichnung

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

1.4. III Hinweise

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

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

Arbeitsstand des Verfahrens GOP III

Der Grünordnungsplan III ist mit unserem Amt 68 fachlich in den Grundzügen abgestimmt worden, aber noch inhaltlich fortzuschreiben und redaktionell zu überarbeiten. Eine abschließende Freigabe des Gutachtens ist bis zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme noch nicht erfolgt. Mit der finalen Fertigstellung wird bis zum 15.06.2018 gerechnet.

Arbeitsstand Spielplatzentwurf

Die Planung zum Spielplatz befinden sich trotz mehrfacher Vorgespräche noch ganz am Anfang. Auch die Entwurfsplanung des zentralen Freiraums des Quartiers (Wiesenkreuz) befindet sich

noch in der frühen Vorentwurfsphase. Die Entwurfsgrundlagen sind aber wichtig, um Aussagen für die Spielplatzgestaltung treffen zu können, da ein einheitliches Bild angestrebt wird.

Im Auftrag Johannes Rolfes