

An **61/12**
Herrn Tomberg

Bebauungsplan Nr. 01/017 – Gateway Twist
Stellungnahme des Gartenamtes zur Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 i.V. m. §245c BauGB

1. Vorbemerkung Einleitung Gliederung

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

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

- Themenbereiche des grünplanerisches Gutachten
- Zeichnerischen Festsetzungen
- Textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf
- Umweltbericht
- Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen sowie deren Abwicklungen

2. Stellungnahme zum grünplanerischen Gutachten

2.1. Eingriffs- und Ausgleichregelung

Die Gegenüberstellung der bestehenden und geplanten Biotoptypenbewertung ergibt ein Defizit von 115 Punkten. Im Bestand sind mindestens 902 Punkte planerisch festgesetzt. Durch die Neuplanung werden lediglich 788 Punkt erreicht. Dies entspricht einer Verschlechterung der ökologischen Wertigkeit von knapp 13% gegenüber der ursprünglichen Planung. Dieses Defizit sollte normaler Weise auf dem Grundstück selbst oder auf anderer Fläche ausgeglichen werden. Im Rahmen der Abwägung ist jedoch zu entscheiden, ob dies zwingend erforderlich ist.

Aus Grünplanerischer Sicht und im Rahmen der Verhältnismäßigkeit wird empfohlen hier auf einen Ausgleich zu verzichten. Im Grünplanerischen Gutachten wird hierzu argumentiert, dass durch eine textlich festgesetzte Fassadenbegrünung ein vergleichsweiser ökologischer Wert wie 115 Punkte erreicht wird.

Weiterhin ist Festzustellen, dass durch das bestehende Planungsrecht bereits eine sehr intensive bauliche Nutzung mit einem geringen ökologischen Wert bestand. 115 Punkte sind

ein sehr geringes Defizit. Zum Vergleich würden für üblichen ökologische Ausgleichsmaßnahmen ein Geldbetrag von lediglich ca. 1.150,00 € (ohne „Grundstücksnebenkosten“) zum Ausgleich des Eingriffes erforderlich werden. Fassadenbegrünungen können jedoch in der numerischen Biotoptypenbewertung als vertikales Biotop nicht angerechnet werden, da diese Grundflächenbezogen strukturiert ist. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit und fachlichen Bewertung hat Sie jedoch im Rahmen der stadtoökologischen Funktionen eine hohe Wirksamkeit (insbesondere stadtklimatisch) Außerhalb des Geltungsbereiches sollen entlang des Kennedydammes eine weitestgehend durchgehende Baumreihe realisiert werden, die durch den Vorhabenträger sozusagen als weiterer Ausgleich in finanziert werden soll. Unter der Voraussetzung, dass dies im städtebaulichen Vertrag gesichert wird, bestehen aus grünplanerischer Sicht keine Bedenken gegen eine Befreiung von der Ausgleichregelung im Rahmen der Abwägung.

3. Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorentwurf

3.1. Zeichnerische Festsetzungen

Zufahrtsbereich nördlich MK2 am Kennedydamm

Der Zufahrtsbereich ist größer als die aktuelle Planung und Darstellung im Maßnahmenplan des GOPs es erforderlich macht. Aus grünplanerischer Sicht ist die Zufahrtsgröße auf ein minimal erforderliches Maß zu beschränken, da ansonsten die geplante Baumreihe parallel zum Kennedydamm hierdurch stark eingeschränkt wird und eine zu große Baum-Lücke entstehen würde. Der Bereich zwischen der MK1 und MK2 Bebauung soll durch eine Baumreihe möglichst räumlich gefasst werden.

Hierfür ist es erforderlich den Zufahrtsbereich um ca. 20 % an der Nordseite zu verkürzen.

3.2. Textlichen Festsetzungen

Zu Nummer 9.1.1 / 9.1.2 / 9.2 Dachbegrünung

Ich bitte um Ergänzung des Wortes: sind „struktureich“ zu begrünen.

Hierdurch wird ausgeschlossen, dass lediglich Sedum Begrünungen ohne Gehölze etabliert werden. Zur Erreichen des veranschlagten Biotoptypenwertes ist eine struktureiche Begrünung erforderlich

Zu Nummer 9.2

Ich bitte freundlich zu prüfen, ob die FII-Fassung aus dem Jahr des Bebauungsplanes maßgeblich ist oder ggf. neue Versionen. Aus grünplanerische Sicht ist ausschließlich die aktuell geltende anzuwenden, da zukünftige Änderungen der Richtlinie und deren Auswirkungen auf die gestalterische und ökologische Wertigkeit sowie sich ändernde Begriffsdefinitionen nicht vorausgeahnt werden können.

Es wird empfohlen die Textfassung hierhingehend abzuändern.

Gemäß Tabelle 5 im GOP zur Betrachtung der ökologichne Wertigkeit der geplanten Freianlagen werden unter Punkt 4.5 1253m² Grünflächen bilanziert. Dieser Wert sollte zur Sicherstellung der ökologischen Qualität in der textlichen Festsetzung 9.2 aufgenommen werden:

„Es sind mindestens 1250m² Flächen struktureich zu begrünen.1P

3.3. III Hinweise

Unter Hinweisen fehlt die Angaben zur FII Richtlinie zu Dachbegrünungen. Bitte hier die Klärung welche Ausgabe Gültigkeit haben soll prüfen und berücksichtigen (Siehe auch meine Anmerkung zu textlicher Festsetzung 9.2)

4. Stellungnahme zur Begründung

Zum Zeitpunkt der 4.2 Stellungnahme liegt der Teil B – Umweltbericht der Begründung noch nicht vor. Ich bitte freundlich um Berücksichtigung relevanter Themen aus dem grünplanerischen Gutachten.

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

5.1. Grünordnungsplanerisches Gutachten GOP III

Arbeitsstand des Verfahrens GOP III

Für das Projektgebiet wurde ein grünplanerisches Gutachten erstellt. Aus Sicht des Gartenamtes Der Grünordnungsplan III (Büro „studio grüngrau“ in der Lesefassung vom 03.08.2021 mit unserem Amt 68 fachlich abgestimmt worden, aber noch redaktionell zu ergänzen bzw. zu überarbeiten. Eine abschließende Freigabe des Gutachtens ist bis zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme noch nicht erfolgt. Jedoch besteht kein grundlegender Überarbeitungsbedarf. Insbesondere für den Städtebaulichen Vertrag ist der GOP als planerisches Instrument noch zu erweitern und zu konkretisieren sowie die Bilanzen entsprechend der erforderlichen Planungsänderungen zu aktualisieren. Dies betrifft insbesondere die neuen Straßenbäume entlang des Kennedydammes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Diese müssen im Rahmen des SBVs vereinbart werden, da die Bäume für die Abwägung in Bezug auf eine Befreiung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung argumentativ von Bedeutung sind.



Im Auftrag Johannes Rolfes