

An **61/12-B-03/007**
Frau Nitz

**B-Plan-Vorentwurf Nr. 03/007 – Westlich Hinter der Böck
(Gebiet etwa zwischen der Straße Hinter der Böck, der Straße Auf der Böck und der
Fährstraße)**

Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 22.11.2019

1. Bestandsbeschreibung

Entlang der Straßen „Auf der Böck“ und „Hinter der Böck“ befinden sich Wohngebäude in überwiegend geschlossener Bauweise. Rückwärtig grenzen Zier- und Nutzgärten an, aber auch Zubehörbauten und Lager- und Hofflächen für die gartenbauliche Nutzung. Der innere Freiraum zwischen der Straßenrandbebauung ist von intensiver landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Bewirtschaftung geprägt.

Die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen nimmt mit den zugehörigen Gärten etwa 50 % des Plangebietes ein. Von den etwa 50 % gartenbaulich genutzten Flächen entfallen ca. ein Drittel auf Gewächs- und Folienhäuser und ca. zwei Drittel auf Anbauflächen für Gemüse und Zierpflanzen.

Die ökologische Wertigkeit der intensiv bewirtschafteten Gartenbauflächen ist als sehr gering einzustufen. Die Zier- und Nutzgärten hinter der Wohnbebauung werden zumeist intensiv gepflegt und haben deshalb nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Südlich der Häuser Fährstraße Nr. 220, 248 und 250 und nördlich der Häuser Auf der Böck Nr. 48 bis 58 gibt es Gartenflächen mit höherem Baumanteil. In der ansonsten offenen und strukturlosen Gartenbaufläche stellen die inselartigen und linearen Gehölzbestände wichtige gliedernde und belebende Elemente dar.

2. Planerische Vorgaben und Restriktionen

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Entwicklungsziel ist die Erhaltung der Landschaft insbesondere für die Funktionen Stadtklima und Erholung bei Sicherung der gartenbaulichen Nutzung. Innerhalb des B-Plangebiets sind weder Schutzgebiete noch Festsetzungen zu Landschaftspflege und –entwicklung getroffen. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Rheinauen an.

FFH-Gebiete oder europäische Schutzgebiete sind weder direkt noch indirekt betroffen. Ebenso sind im Biotopkataster der LANUV keine gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet.

Der Grünordnungsplan 2025 – rheinverbunden (GOP I) ordnet das Plangebiet dem Teilraum 06 „Rheinebene Volmerswerth / Hamm“ im Landschaftsraum „Blauer Rheinstrom“ zu. Entwicklungsziele sind die Sicherung von Gartenbau und Landwirtschaft sowie der Klimafunktion. Der Teilraum 06 hat Bedeutung als Suchraum für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere im Deichvorland, das als Entwicklungsfläche für den Biotopverbund dargestellt ist. Im Rahmen des B-Planverfahrens sind demnach die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen – sofern sie nicht im Plangebiet selbst verortet werden können – vorrangig in der benachbarten Rheinaue umzusetzen, unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange. Der klimatischen Ausgleichsfunktion des Raums ist mit einer angepassten Baustruktur in Verbindung mit einem hohen Durchgrünungsgrad und einem die Verdunstung und Versickerung fördernden Wassermanagement Rechnung zu tragen. Der GOP I stellt darüber hinaus im

Nordwesten unmittelbar außerhalb des Plangebiets den Kinderspielplatz Fährstraße dar, dessen Einzugsbereich von 400 m Luftlinie etwa bis an die Straße „Hinter der Böck“ reicht. Spielflächenbedarf durch die geplante Wohnbebauung entsteht demnach vorrangig östlich „Hinter der Böck“.

Der Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 03 (GOP II-03) stellt ein städtebauliches Entwicklungsgebiet im heute noch gartenbaulich genutzten Blockinnenbereich dar. Östlich „Hinter der Böck“ ist ein Quartierspark mit Kinderspielplatz zu schaffen.. Ferner soll eine Ost-West-Wegeverbindung von Bilk zum Rhein mit Anschluss an die Wegeverbindung „Auf der Böck“ nach Norden berücksichtigt werden, um die Vernetzung des Stadtraums mit dem Landschaftsraum über das neue Wohnquartier zu optimieren. Der westliche Siedlungsrand in Richtung Rhein soll in abgestufter Bauweise, d.h. mit zur Landschaft hin abnehmenden Bauhöhen, in offener Bauweise unter Vermeidung von Riegeln und mit hohem Grünanteil gestaltet werden.

3. Erforderliche Gutachten

In weiten Teilen des Plangebiets wird erstmals Baurecht geschaffen, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden ist. Ferner ist hier der Landschaftsplan zu ändern. Daher ist ein Grünordnungsplan (GOP III) mit Biotoptypenkartierung, Baumkataster, Konfliktanalyse, Eingriffsbewertung, Entwicklungs- und Maßnahmenplan sowie Ableitung von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erforderlich und mit dem Gartenamt abzustimmen.

Da mit dem Vorkommen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten zu rechnen ist, ist darüber hinaus eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung und – sofern sich hieraus entsprechende Hinweise ergeben – ein vertiefendes Artenschutzgutachten erforderlich (ASP I und ASP II). Die Ergebnisse sind mit dem Gartenamt / Untere Naturschutzbehörde abzustimmen und in den Grünordnungsplan einzuarbeiten.

4. Planungshinweise

4.1 Versickerungsflächen

Die Ausweisung der Versickerungsflächen als öffentliche Grünfläche ist zu überprüfen. Da es sich nicht um nutzbare öffentliche Grünflächen handelt, ist wie bei anderen B-Plan-Verfahren folgende Ausweisung zu wählen:
F.f.R.u.V. (Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) / § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

4.2 Öffentlicher Kinderspielplatz

Durch die neue Wohnbebauung entsteht zusätzlicher Spielflächenbedarf. Der Richtwert beträgt unter Berücksichtigung der relativ geringen baulichen Dichte und der stadträumlichen Lage 2,0 m² je Einwohner. Bei Geschosswohnungsbau sind darüber hinaus gemäß Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf private Spielflächen von 5 m² je Wohneinheit auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Die Lage des geplanten öffentlichen Kinderspielplatzes wird nicht als optimal beurteilt. Der Kinderspielplatz ist ins Zentrum des Plangebietes zu verlegen und hat damit auch eine Quartiersplatzfunktion. Außerdem liegt er dann auch unmittelbar an der Fußwegeverbindung zwischen „Hinter der Böck“ und „Auf der Böck“ / Rheinufer.

4.3 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche als Teil der Wegeverbindung zum Rheinufer sollte nicht über ein GFL-Recht an die Verkehrsfläche angeschlossen werden, sondern hier wäre eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sinnvoll. Wegen der beengten Platzverhältnisse und weil die Baugrenzen auf der Nutzungsgrenze liegen, ist alternativ zu prüfen, die Wegeverbindung nur als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Eine Aufenthalts- oder Grünfunktion kann die öffentliche Grünfläche wegen der geringen Grenzabstände zum WA an dieser Stelle nicht erfüllen.

- 4.4 Öffentliche Planstraße
Die öffentliche Planstraße der Haupterschließung sollte auf der Südseite durch intensive Straßenbaumpflanzungen als Teil der Wegeverbindung zum Rhein deutlich erlebbar sein. Bei der Festlegung von Querschnitten der öffentlichen Verkehrsflächen ist deshalb ausreichender Raum für Baumpflanzungen einzuplanen. Dieser ist insbesondere mit den Anforderungen der Leitungsträger bezüglich der jeweiligen Schutz- und Abstandsflächen sowie den Anforderungen der Feuerwehr abzugleichen.
- 4.5 Vorschläge für Begrünungsmaßnahmen
Als Leitbild für die Baumpflanzungen in den WA-Gebieten wird das Thema „Obstbaum“ vorgeschlagen. In den Hausgärten der Einfamilien- und Doppelhäuser sind klassische Obstbaumsorten, wie Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume oder als Variation Zierobstgehölze zu pflanzen. Damit wird ein Baumthema aus der ursprünglich dörflichen Struktur in die neuen WA-Gebiete übernommen. Ergänzung durch Heckenpflanzungen entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und punktuelle Pflanzung von Solitär-bäumen heimischer Baumarten.
Für die Versickerungsflächen sind Pflanzthemen in Abstimmung mit den Anforderungen an die Versickerungsfunktion und die Pflege zu entwickeln.
- 4.6 Kostenermittlung
Kosten für die öffentliche Spielfläche und die Kompensationsmaßnahmen sind auf Grundlage des zu erstellenden Grünordnungsplanes zu ermitteln..

Bartling

Anlage

- Vorschlag für die Lage der öffentlichen Grünfläche / Kinderspielplatz



öffentlichen Kinderspielplatz ins Zentrum des Plangebietes verlegen. Quartiersplatzfunktion.

Anlage zur Stellungnahme Amt 68 03/007, Westl. hinter der Böck 02/2020