

68/22  
Garten-, Friedhofs- und Forstamt

10.12.2014 - Th - 94810

61/12-B-05/004  
Stadtplanungsamt

| Stadtverwaltung Dillenburg |   |   |   |        |
|----------------------------|---|---|---|--------|
|                            |   |   |   | Amt 61 |
| 0                          | 1 | 2 | 3 | 4      |
| Eingang 10. DEZ. 2014      |   |   |   |        |
| Projekt Nr. 61/12-B-05/004 |   |   |   |        |
| Bearbeiter: <i>Thomas</i>  |   |   |   |        |
| Bearbeiter: <i>Abel</i>    |   |   |   |        |

**Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/004 – An der Buschgasse –**  
(Gebiet etwa nördlich der Angermunder Straße und „An der Buschgasse“  
- Stand vom 12.11.2014)  
**Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung für einen Großteil der Flächen anzuwenden, da mit dem Bebauungsplan erstmalig Baurecht auf diesen Flächen ermöglicht wird.

Grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung, zur Minderung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich sollen für das Plangebiet festgesetzt werden. Nach derzeitiger Einschätzung kann der Ausgleichsbedarf innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig abgedeckt werden, so dass externe Maßnahmen erforderlich werden.

Es ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erarbeiten und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz aufzustellen. Des Weiteren ist ggf. eine vertragliche Regelung über die externen Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen.

Eine qualifizierte Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und ist erst nach Vorlage der genannten Unterlagen möglich.

Eine aktuelle Entwurfsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen und Kostenberechnung für die Begrünung des öffentlichen Straßenraums liegen dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt nicht vor. Diese Unterlagen sind ebenfalls bei Amt 68 vorzulegen.

*U. Thomas*

U. Thomas

**61/12-B-05/004**  
**Stadtplanungsamt**

|                              |   |        |   |   |        |
|------------------------------|---|--------|---|---|--------|
| Stadtverwaltung Düsseldorf   |   |        |   |   | Amt 6! |
| 0                            | 1 | 2      | 3 | 4 |        |
| Eingang <b>22. MAI 2015</b>  |   |        |   |   |        |
| Federführung/<br>Bearbeitung |   | 61/ 12 |   |   |        |
| Frau/Herr                    |   | Tombas |   |   |        |

*Handwritten signature: J. Hoffmann*  
*Handwritten signature: K. Schmal*

**Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/004 – An der Buschgasse –**  
(Gebiet etwa nördlich der Angermunder Straße und „An der Buschgasse“  
- Stand vom 12.11.2014)

**Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Ergänzung der Stellungnahme vom 10.12.2014 aufgrund der Vorlage des Fachbeitrags  
und der vertraglichen Vereinbarung zum externen Ausgleich**

Mit Datum vom 26.03.2015 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Eingriffs- und Ausgleichbilanz zu dem Bebauungsplangebiet vorgelegt. Eine vertragliche Vereinbarung mit Datum vom 07.05.2015 zum externen Ausgleich für das Baugebiet und die Straße wurde ebenfalls eingereicht.

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kann der Ausgleichsbedarf innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig abgedeckt werden. Es wurde ein externer Ausgleichsbedarf von insgesamt 11.797 Ökopunkten ermittelt.

Für den externen Kompensationsbedarf für das Baugebiet und die Straße in Höhe von 10.662 Ökopunkten wurde eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen. Die Maßnahme erfolgte in der Gemarkung Angermund, Schloss Heltorf Süd, Flur 1, Flurstück 139 tlw. Auf einer Fläche von 3.554 m<sup>2</sup> wurde Acker in Extensivgrünland umgewandelt (siehe Anlage Vertrag mit Anhängen).

Für die Erweiterung der Stellplätze des Lebensmittelmarktes verbleibt ein Defizit von 1.135 Ökopunkten. Seitens des Gartenamtes wird vorgeschlagen, dieses Defizit ebenfalls durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Gräflich von Spee'schen Forstbetriebe im Bereich Schloss Heltorf Süd auszugleichen. Hierzu wäre eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen und nachzureichen.

#### Vorschläge für Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

##### 11.1 Begrünung der Baugebiete

In allen Baugebieten sind die nicht überbaubaren Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

##### 11.2 Randliche Eingrünung

Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Ortsrandeingrünung standortgerechte Sträucher und Gehölze ein- und zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m im Mittel zu pflanzen. Es sind bodenständige Sträucher zu verwenden (z. B. Liguster, Hasel, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose) mit Pflanzgrößen mind. 2 x v., 60/100 cm und 100/150 cm hoch. Je 10 laufender Meter Hecke ist ein Heister (2 x v. 175/200 cm) zu pflanzen. Die Sträucher und Gehölze sind auf einer Breite von 3,00 m dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Festlegungen bzgl. der Geländehöhen sollten nicht innerhalb der Festsetzungen zur Begrünung erfolgen.

#### 11.3 Pflanzung von Einzelbäumen

Diese Festsetzung kann entfallen; die Begrünung der Baugebiete wird in der Festsetzung 11.1 festgesetzt.

#### Neu: 11.3 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

#### 11.4 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

#### 11.5.2 Stellplatzanlagen

Je angefangene 5 oberirdische und nicht überdachte Stellplätze ist je ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang 20/25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen. Die vorhandenen Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzanlagen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

#### Änderungsvorschläge zur Planzeichnung:

Die Kennzeichnung der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben A kann entfallen.

In der Planzeichnung sollte die mit B gekennzeichnete Fläche als private Grünfläche und mit der Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Die Kennzeichnung mit B kann entfallen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sollte die Begrünung nicht festgesetzt werden. Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen in dem Bereich nördlich des Wendehammers und die Kennzeichnung mit A können entfallen. Die Bepflanzung wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

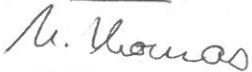
#### Ergänzung Umweltbericht

Der Umweltbericht mit Stand vom 27.04.2015 wurde hinsichtlich der grünordnerischen Belange unter Punkt 1 Zusammenfassung und unter Punkt 4.2 Natur und Freiraum, Unterpunkt b) Tiere, Pflanzen und Landschaft sowie Unterpunkt c) Artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt (siehe Anlage Umweltbericht S. 2, 7-10).

#### Stellungnahme zum SBV

Es wird empfohlen den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und die vertragliche Vereinbarung nebst Anhängen zum externen Ausgleich als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag zu nehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine aktuelle Entwurfsplanung und Kostenberechnung für die Begrünung des öffentlichen Straßenraums beim Garten-Friedhofs- und Forstamt einzureichen. Diese Unterlagen sind erforderlich für die abschließende Stellungnahme zum Städtebaulichen Vertrag.

  
U. Thomas

Anlagen:

- Vertrag zu externem Ausgleich mit Datum vom 07.05.2015 und Anhängen
- Umweltbericht vom 27.04.2015 mit Ergänzungen vom 18.05.2015

68/23  
Garten-, Friedhofs- und Forstamt

61/12-B-5388/001  
Herrn Jaekel

26.10.2009 - Th - 94810

|                                   |   |               |   |   |
|-----------------------------------|---|---------------|---|---|
| Stadtverwaltung Düsseldorf Amt 61 |   |               |   |   |
| 0                                 | 1 | 2             | 3 | 4 |
| Eingang                           |   | 27. NOV. 2009 |   |   |
| Federführung                      |   | 61/12         |   |   |
| Bearbeitung                       |   | Jaekel        |   |   |
| Frau / Herr                       |   | Jaekel        |   |   |

e-1244

**Bebauungsplanverfahren Nr. 5388/001 – An der Buschgasse –**  
(Gebiet etwa nördlich der Angermunder Straße und „An der Buschgasse“  
- Stand 16.06.2009)

Ermittlung planerischer Grundlagen, Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

### 1. Fachspezifische rechtliche Situation und vorhandene Gutachten

Die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde zum Umweltbericht beschreibt den derzeitigen Bestand des Plangebiets und die Planung sowie deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Desweiteren werden Vorschläge für Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes mittels Bepflanzung unterbreitet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Düsseldorf. Für das Plangebiet selbst sind jedoch keine Festlegungen im Landschaftsplan enthalten.

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht festgesetzt. Südöstlich vom Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Angermunder Kiesseen“. Desweiteren erstrecken sich, in ca. 1.600 m Entfernung vom Plangebiet, in östlicher Umgebung die Waldflächen des gemeldeten FFH-Gebiets „Überanger Mark“.

Laut Freirauminformationssystem (FIS) gehört der Geltungsbereich zu Vorbehaltsflächen für das Schutzgut Wasser aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III und der hohen Grundwasserneubildung im überwiegenden Plangebiet. Als Teilfläche des regional bedeutsamen Ausgleichsraumes besitzt das Plangebiet Bedeutung für das Schutzgut Klima. Der südwestliche Teilbereich gilt laut FIS als Vorbehaltsfläche mit hoher Bedeutung als Regulator für den Wasserhaushalt des Bodens.

Im Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 5 ist das Plangebiet bereits als künftiges Baugebiet dargestellt.

Für das südwestliche Plangebiet wurden im Baugenehmigungsverfahren zum südlich gelegenen Lebensmittelfachmarkt Begrünungsmaßnahmen festgelegt.

### 2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet wird im Westen und Norden von Ackerflächen begrenzt. Die südwestliche Fläche des Plangebiets grenzt an den geplanten Lebensmittelfachmarkt. Südöstlich schließen sich Stellplatzflächen und östlich Einfamilienhausbebauung an.

Die Flächen des Plangebiets stellen im Bestand landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Der südwestliche Teilbereich ist jedoch als Erweiterungsfläche für Stellplätze des Lebensmittelfachmarktes sowie für Strauch- und Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Die ausgeräumte Agrarlandschaft besitzt eine geringe Erholungseignung.

### Schutzgut Tiere

Die landwirtschaftlichen Flächen stellen insbesondere für Vögel, Insekten und Kleinsäuger Lebensräume dar. Das Vorkommen besonders empfindlicher und störanfälliger Arten wird aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes sowie der angrenzenden Wohnnutzung nicht angenommen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der unmittelbaren Nähe zum Außenbereich sind Ausweichlebensräume vorhanden. Durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen werden Lebensgrundlagen insbesondere für Vögel und Insekten geschaffen. Die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung werden dadurch gemindert.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen stellen keinen geeigneten Lebensraum für Amphibien und Reptilien dar. Das Vorkommen von Fledermausquartieren kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

### Schutzgut Pflanzen

Das Planungsgebiet wird durch Ackerflächen geprägt und ist damit im Bestand vollständig unbefestigt und nicht bebaut. Es stehen keine Sträucher und Gehölze im Plangebiet.

Durch die Ausweisung als Wohngebiete und die Anlage von Straßenverkehrsflächen werden Flächen versiegelt und der Freiflächenanteil verringert. Die privaten Grundstücksflächen werden begrünt. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes sind Strauch- und Gehölzpflanzungen vorgesehen.

### Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorwiegend durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne Baum- und Strauchpflanzungen bestimmt.

Durch die geplante Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird das Orts- und Landschaftsbild verändert. Von besonderer Bedeutung ist die Eingrünung des Baugebietes im Sinne der Ortsrandgestaltung. Für den Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschlagen.

### Erholungsraum

Aufgrund der aktuell geringen Bedeutung des Plangebiets für die Erholung sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Anlage privater Freiflächen werden auch Erholungsmöglichkeiten im privaten Bereich geschaffen. In der näheren Umgebung sind landschaftsgebundene Erholungsmöglichkeiten gegeben.

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit dem Bebauungsplan wird innerhalb des Plangebietes erstmalig Baurecht geschaffen, so dass die rechtliche Verpflichtung besteht, mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Im Bestand weist das Plangebiet keine Versiegelungen auf. Mit der nun geplanten Nutzung als Wohngebiet mit entsprechenden Verkehrsflächen ist eine Versiegelung von Flächen verbunden.

Die privaten Grundstücksflächen sollen zwar begrünt werden und das Baugebiet durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden, jedoch wird die rechnerische Bilanz nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können.

### Grünordnerische Maßnahmen

Die folgenden grünordnerischen Maßnahmen fördern die Durchgrünung des B-Plangebietes und tragen zur Minderung der Beeinträchtigungen bei, die mit der Planung verbunden sind:

- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen,
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze
- Dachbegrünungen für Flachdächer von Garagen.

### 3. Nullvariante

Die landwirtschaftliche Nutzung würde das Plangebiet weiterhin bestimmen. Die Flächen blieben unversiegelt. Mit Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung würden Ackerbrachen entstehen.

### 4. Monitoring

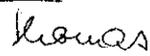
Mit der Umsetzung der Planung wird das Plangebiet vollständig überbaut und die privaten Grünflächen begrünt. Erhebliche nachteilige Umweltwirkungen sind von dem Vorhaben nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit eines Monitorings ist daher hier nicht gegeben.

### 5. Zusammenfassung für den Umweltbericht

Die Eingriffsregelung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden, da mit dem Bebauungsplan erstmalig Baurecht auf den Flächen ermöglicht wird. Grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung, zur Minderung von Beeinträchtigungen und zum Ausgleich werden für das Plangebiet festgesetzt. Nach derzeitiger Einschätzung kann der Ausgleichsbedarf nicht innerhalb des Geltungsbereichs vollständig abgedeckt werden, so dass externe Maßnahmen erforderlich werden.

### 6. Ergänzungsvorschläge für die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen

- Die vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollten weder in der Planzeichnung dargestellt noch als textliche Festsetzung festgesetzt werden.
- Für die Flachdächer der Garagen sollte eine extensive Dachbegrünung textlich festgesetzt werden.
- In der Planzeichnung sollten die private Grünfläche als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden, um die aus der Baugenehmigung für den Lebensmittelfachmarkt resultierenden Ausgleichspflanzungen auf dieser Fläche dauerhaft zu sichern.
- Zur Eingrünung des Plangebiets sollten die Flächen - mit einer Breite von mindestens 3 Metern - an der westlichen und nördlichen Grenze zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Planzeichnung dargestellt werden. In der textlichen Festsetzung dazu sollte die Anpflanzung von 15 Laubbäumen (StU 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe), z. B. Ahorn, Eiche sowie flächendeckend mit standortgerechten heimischen Sträucher (z. B. Hainbuche, Liguster) festgesetzt werden.

  
Thomas