

An 61/12-B-01/010  
Herrn Franken

Stadtverwaltung Düsseldorf Amt 61					
0	1	2	3	4	5
Eing. 09. JUNI 2016					
Federführung/ Bearbeitung 61/					
Frau/Herr Franke					

**Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/010 - Ulmer Höh' Südteil**  
**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

1. Grün- und Spielflächen:

Die Ausweisung neuer Wohneinheiten löst einen Bedarf an öffentlichen und privaten Spielflächen aus, der innerhalb des Plangebiets nur im privaten Bereich abgedeckt werden kann. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind daher als Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu gestalten. Spielflächen sind darin einzubetten. Gemäß Düsseldorfer Spielplatzsatzung sind 5 m<sup>2</sup> private Spielfläche je Wohneinheit erforderlich. Die privaten Spielflächen mehrerer Häuser können zu größeren, sinnvoll zugeordneten Spieleinheiten zusammengefasst werden.

2. Baumschutz:

Das Baumkataster bildet den Baumbestand innerhalb des Plangebiets nur unvollständig ab. Der Bestand auf den Flurstücken 2 und 3, Gemarkung Derendorf Flur 5 ist nicht dargestellt. In Vorbereitung für den Wettbewerb wurden hier zwei unbedingt erhaltenswerte Bäume (Baumhasel und Silberahorn) sowie drei erhaltenswerte Bäume (zwei Silberahorn, ein Spitzahorn) kartiert, die hinsichtlich einer ggf. erforderlichen Festsetzung zum Erhalt zu überprüfen sind. Darüber hinaus ist eine Aussage zum Umgang mit dem umgebenden Straßenbaumbestand zu treffen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Konflikte im Bereich der Zufahrt von der Ulmenstraße. Im Bereich der neuen Bauflächen wurden 44 Bäume kartiert und davon 8 als unbedingt erhaltenswert eingestuft. Für die 36 entfallenden Bäume ist Wertersatz gemäß Baumschutzsatzung zu leisten – möglichst durch Neupflanzungen innerhalb des Plangebiets. Verbleibende Defizite sind monetär auszugleichen.

3. Artenschutz:

Eine Artenschutzprüfung Stufe 1 wurde durchgeführt; demnach können die planungsrelevanten Arten des hier maßgeblichen Messtischblatts 4706 Düsseldorf, 4. Quadrant aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen und nach Überprüfung im Rahmen einer Begehung bis auf das Vorkommen der Zwergfledermaus ausgeschlossen werden. Aufgrund des Erhalts von mindestens acht Altbäumen sowie des überwiegenden Gebäudebestands ist die Gefährdung ihrer Population im Planungsraum jedoch nicht zu besorgen.

4. Ökologische Bilanz:

Durch Verlust von mindestens 36 Bäumen, die geplante Bebauung sowie die Unterbauung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geht Lebensraumpotenzial verloren und steigt der Versiegelungsgrad zunächst an. Die vorgesehene Begrünung der Tiefgaragen mindert diesen Effekt. Mit Vorgaben zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche sowie zur Dachbegrünung ist

darüber hinaus ein weiterer Ausgleich zu schaffen, zumal das Plangebiet im bioklimatischen Lastraum gemäß Planungshinweiskarte der Klima-Analyse liegt.

5. Festsetzungen:

Die bisher nur zur Tiefgaragenbegrünung getroffenen Festsetzungen sind um folgende zu ergänzen:

- Zur Begrünung der Allgemeinen Wohngebiete:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA4 sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 200 m<sup>2</sup> dieser begrüneten Flächen ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20 – 25 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

- Zu Dachbegrünungen:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15 ° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Pflicht zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

6. Grünplanerische Inhalte für den städtebaulichen Vertrag:

Im städtebaulichen Vertrag sind Aussagen zu den vorhandenen Straßenbäumen an der Ulmenstraße im Bereich der geplanten Stichstraße zu treffen. Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen Straßenbäume erhalten bleiben können, an welchen Standorten gegebenenfalls Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen. Bei Erfordernis ist eine ökologische Baubegleitung durch den Investor für die Bäume im öffentlichen Straßenraum festzuschreiben. Für die Grüngestaltung der Stichstraße ist eine Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung in den Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.



Heidi Bartling