

**Bebauungsplan Nr. 04/018
'Niederkasseler Lohweg 20'
Stadtbezirk 4, Stadtteil Lörick, Düsseldorf**

Grünordnungsplan III

Bearbeitung:

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten
Klosterbergstraße 109
53177 Bonn



Annette Gerardi, Landschaftsarchitektin
Bonn, den 04.09.2018

RMP

**Stephan Lenzen
Landschaftsarchitekten**

Bonn Köln Hamburg Mannheim Berlin

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	3
2	Planungsrelevante Grundlagen	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2.2	Einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen	4
2.3	Naturräumliche Lage und heutige potenzielle natürliche Vegetation	7
2.4	Vorbelastung	7
3	Bestandserhebung und Bewertung	8
3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	8
3.1.1	Kartierung der Biotope	8
3.1.2	Kartierung der Bäume	9
3.1.3	Tierlebensräume	9
3.2	Boden und Wasser	11
3.3	Klima und Luft	11
3.4	Landschaftsbild / Stadtbild	11
4	Darstellung des Vorhabens	12
4.1	Kurzdarstellung des Vorhabens	12
4.2	Auswirkungen auf Lebensräume und deren Tierarten	12
4.3	Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima / Luft	12
4.4	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	13
4.5	Betroffenheit von europäischen Schutzgebieten und des Artenschutzes	13
5	Entwurf Grünplanung	14
5.1	Grünordnerisches Konzept	14
5.2	Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet	15
5.3	Kinderspielflächen	16
5.4	Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung	17
6	Landschaftspflegerische Maßnahmen	18
6.1	Schutz-, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	18
6.1.1	Vermeidung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten	18
6.1.2	Schutz von Bäumen während der Bauzeit	18
6.1.3	Maßnahmen für den Bodenschutz	19
6.2	Maßnahmen zum Artenschutz	19
6.2.1	Maßnahmen Fledermäuse und Vögel	19
6.3	Eingriffsbilanzierung	20
7	Festsetzungsempfehlung zur Übernahme in den Bebauungsplan	21
7.1	Pflanzung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	21
7.2	Bepflanzung des Baugrundstückes, Begrünung der Gärten (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	21

7.3	Bepflanzung des Baugrundstückes, Überdeckung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	21
7.4	Pflanzgebot: Extensive Dachbegrünung (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	21
8	Zusammenfassung	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zusammenfassung der kartierten Biotope und Flächennutzungen	8
Tabelle 2:	Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
Tabelle 3:	Ermittlung Spielflächenbedarf	16
Tabelle 4:	Eingriffsbilanzierung	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem GEP99, Blatt L4706 Düsseldorf, Stand: 11/2009 (Quelle: Bez. Reg. Düsseldorf)	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf, Quelle: https://www.duesseldorf.de/planung/bauleit/fnp/index.shtml	5
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Grünordnungsrahmenplan Düsseldorf, Stadtbezirk IV, Entwicklungskarte	6
Abb. 4:	Ausschnitt aus der Schutzgebietskarte, Quelle: www.elwas.de (Stand 04.04.2016)	6

Anhang

Liste Bestandsbäume, nach Satzung geschützt

Karten

Karte 1	Bestand und Konflikte, M 1:250 / bzw. auf A3 ohne Maßstab
Karte 2	Maßnahmenplan, M 1:250 / bzw. auf A3 ohne Maßstab

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Düsseldorf beabsichtigt im Stadtteil Lörick die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/018 'Niederkasseler Lohweg 20'.

In den linksrheinischen Stadtteilen besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Das Ziel der Stadtentwicklung besteht daher im Mobilisieren von Baulandpotentialen für die Entwicklung von Wohnbebauung. Der gültige Bebauungsplan Nr. 5178/31 setzt ein Kerngebiet fest. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Grundlage für eine beabsichtigte bauliche Neuentwicklung geschaffen werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Nach dem Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und Grünordnung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 5178/31 aus dem Jahr 1966. Die vorliegende Planung hat zum Ziel eine Innerstädtische Fläche wieder nutzbar zu machen. Daher ist beabsichtigt das Verfahren nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Hierbei gelten gemäß §13a, Abs.1, Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a, Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da zwischenzeitlich von dem Bebauungsplan abweichende Baukörper auf dem Grundstück realisiert wurden, wird bei der Prüfung der Anwendung der Eingriffsregelung vom heutigen Bestand ausgegangen.

Die derzeitigen Flächennutzungen im Plangebiet wurden erfasst und auf der Grundlage der Biotoptypenzuordnung des Verfahrens 'Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW' (LANUV-Verfahren) ¹ dargestellt und bewertet.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf². Die geschützten Bäume wurden erfasst und bewertet.

Die Aussagen des Artenschutzbeitrages³ gemäß § 44 BNatSchG werden nachrichtlich übernommen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind gemäß § 44 BNatSchG zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Die Notwendigkeit der Grünordnungsplanung ist im Bundesnaturschutzgesetz⁴ (BNatSchG) §11 Abs. 1 verankert. In Form eines Grünordnerischen Konzeptes und von konkreten Maßnahmen zur Be- und Eingrünung werden u.a. die Belange zur Sicherung eines gesunden Wohnumfeldes mit Erholungswert berücksichtigt.

Ausgehend auf den oben beschriebenen Rechtsgrundlagen besteht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das Erfordernis für:

- die Landschaftsplanung im städtischen Bereich / Grünordnungsplanung
- die Prüfung der naturschutzfachliche Eingriffsregelung
- die naturschutzrechtliche Prüfungen und Auflagen, z.B. Artenschutz

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW', Recklinghausen, März 2008

² Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 19. Dezember 1986 (Redaktioneller Stand Januar 2002)

³ RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten (2017): Artenschutzprüfung Stufe I

⁴ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

2 Planungsrelevante Grundlagen

Für die Gutachterverfahren wurden im Vorfeld verschiedene Grundlagen erarbeitet, u.a. 'Ersteinschätzung Baumbestand'⁵ Die nachfolgenden Texte des Kapitels 2 basieren in Abschnitten auf dem Erläuterungstext der oben genannten Arbeit, bzw. werden zusammengefasst wiedergegeben.

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet im Stadtteil Lörick der Landeshauptstadt Düsseldorf umfasst eine Gesamtfläche von etwa 0,99 ha. Es umfasst eine private Grundstücksfläche mit 8.182 m² und einen Teil der Straßenfläche des Niederkasseler Lohweges mit 1.718 m² Fläche. Umgeben ist das Plangebiet nordöstlich von Büro- und Hotelnutzungen mit einem Parkplatz und zwei Tiefgaragenzufahrten. Daran schließen sich weitere Bürogebäude an. Auch südlich bestehen Bürogebäude des Arbeitsplatzschwerpunktes 'Seestern' mit Büros, Hotels, Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandels- sowie Gewerbeeinrichtungen. Im Westen grenzt die Wohnbebauung der Straße 'Am Kirschbaumwäldchen' an das Plangebiet an. Westlich davon schließt weitere Wohnnutzung mit einer größeren sozialen Einrichtung (vollstationäre Pflegeeinrichtung) an. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen im Norden der Tennisclub Lörick, der Düsseldorfer Hockey Club sowie die Gemeinschaftsgrundschule Lörick.

2.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen

Fachgesetze

Zweck des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, die natürlichen Bodenfunktionen, die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu sichern. Schädliche Veränderungen des Bodens sind daher abzuwehren. Das Landesbodenschutzgesetz enthält als Vorsorgegrundsatz den Schutz der Bodenfunktionen nach BBodSchG sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Immissionsschutzrecht zu beachten. Dazu gehören das Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen. Für die räumliche Planung gilt der Trennungsgrundsatz. Danach sind Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Wasserhaushaltsgesetz regelt als Rahmengesetz neben den Bewirtschaftungsgrundsätzen für Gewässer und dem allgemeinen Besorgnisgrundsatz für die Benutzung von Gewässern insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Rahmenbedingungen für die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung.

Maßgebend für die Bauleitplanung ist das Landeswassergesetz, das Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser formuliert. Nach § 51a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Fachplanungen

Regionalplan.

Im zurzeit rechtsgültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99)⁶ wird das Plangebiet als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' mit der Funktion 'Grundwasser- und Gewässerschutz' für den Freiraum dargestellt.

⁵ RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten: Ersteinschätzung Baumbestand, Bonn, April 2016

⁶ Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Bezirksregierung Düsseldorf, Mai 2000 (Aktualisierung November 2011)



Abb. 1: Ausschnitt aus dem GEP99, Blatt L4706 Düsseldorf, Stand: 11/2009
(Quelle: Bez. Reg. Düsseldorf)

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Düsseldorf⁷ wird das Plangebiet als Kerngebiet (magentafarben) dargestellt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf,
Quelle: <https://www.duesseldorf.de/planung/bauleit/fnp/index.shtml>

Grünordnungsrahmenplan

Im Grünordnungsrahmenplan (GOP II) der Landeshauptstadt Düsseldorf⁸ wird für die Grünstrukturen entlang des Niederkasseler Lohweges eine Verbesserung der Straßendurchgrünung geplant.

⁷ Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf, Stand 1992

⁸ Landeshauptstadt Düsseldorf Grünordnungsrahmenplan für den Stadtbezirk 04, Stand: Juli 2005

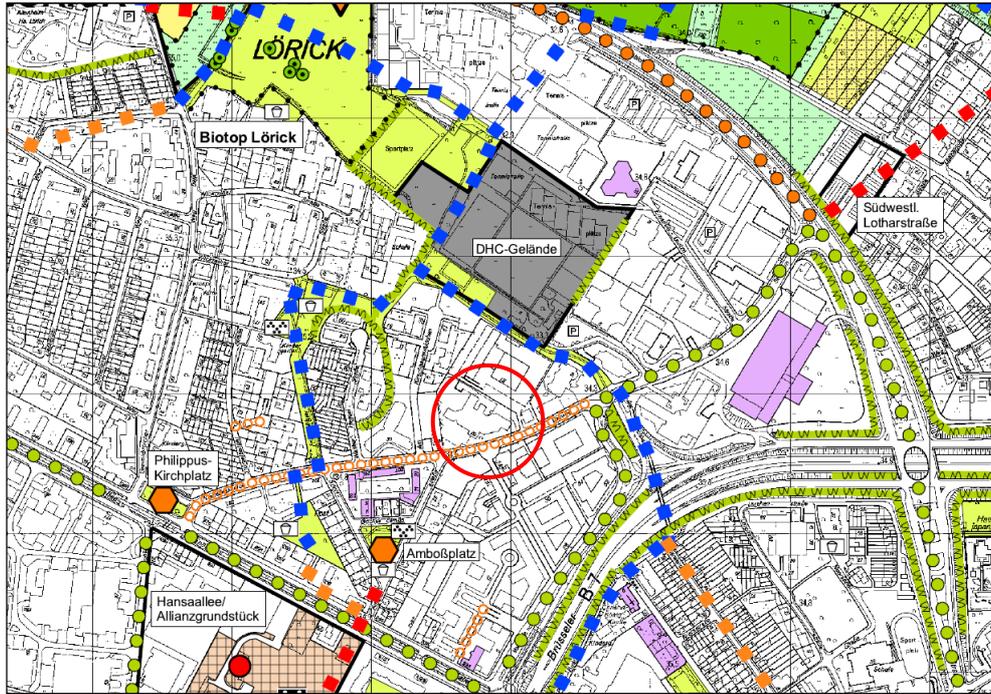


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Grünordnungsrahmenplan Düsseldorf, Stadtbezirk IV, Entwicklungskarte

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage 'Lörick' der Stadtwerke Düsseldorf AG⁹.

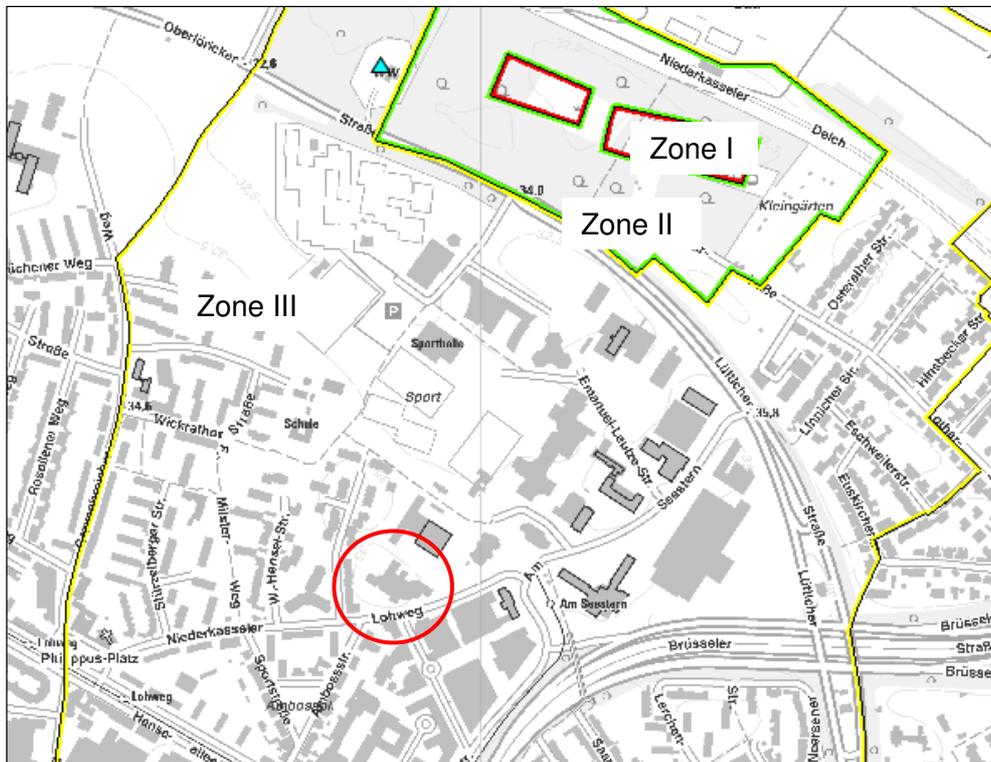


Abb. 4: Ausschnitt aus der Schutzgebietskarte, Quelle: www.elwas.de (Stand 04.04.2016)

⁹ Umweltamt Landeshauptstadt Düsseldorf, Wasserschutzgebietsverordnung Lörick, Stand: 04.12.2014

2.3 Naturräumliche Lage und heutige potenzielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 575 'Mittlere Niederterrassenebene' und hier in der Untereinheit Nr. 575.20 'Oberkasseler Aue'¹⁰, die als wenig gegliederte offene Auenlandschaft mit starker Besiedlung charakterisiert wird.

Als heutige potenzielle natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengemeinschaft bezeichnet, die sich ohne Kultureinfluss in dem Plangebiet einstellen würde. Im Gegensatz zur realen Vegetation stellt sie damit die bei den derzeitigen Standortbedingungen stabile Idealvegetation dar, woraus sich Rückschlüsse auf eine standortgerechte Artenwahl ziehen lassen.

Im Plangebiet kommt als potenzielle natürliche Vegetationseinheit der Flattergras-Buchenwald¹¹ vor. Die bodenständigen Gehölze dieser Vegetationseinheit umfassen folgende Arten: Buche, Stieleiche, Hainbuche, Espe, Salweide, Hasel, Weißdorn, Hundsrose.

2.4 Vorbelastung

Das Plangebiet ist allseits von Verkehrsflächen / Zufahrten oder angrenzender Bebauung umgeben. Im Süden verläuft der Niederkasseler Lohweg.

Für die allgemeine Erholungsnutzung ist das Gebiet derzeit nicht geeignet, da es sich um eine private Grundstücksfläche handelt. Das Grundstück ist mit einem kompakten 8-geschossigen Bürokomplex bebaut und darüber hinaus durch eine Tiefgarage großflächig unterbaut.

¹⁰ Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf-Erkelenz, Bad Godesberg, 1963

¹¹ Deutscher Planungsatlas; Nordrhein-Westfalen, Vegetation (Potentielle natürliche Vegetation), Hannover 1972

3 Bestandserhebung und Bewertung

Die derzeitigen Flächennutzungen im Plangebiet wurden erfasst und auf der Grundlage der Biotoptypenzuordnung des Verfahrens 'Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW' (LANUV-Verfahren)¹² dargestellt und bewertet. Die Kartierung erfolgte im April 2016. Die Grundlage des Bestandsplanes bildet der Vermesserplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Töpfer, Düsseldorf mit Stand Februar 2016.

Die Bedeutung für die Biotopfunktion wird anhand des Grundwertes A (für den Bestand) nach dem LANUV-Verfahren tabellarisch dargestellt und in Multiplikation mit dem jeweiligen Flächenumfang der Gesamtbiotopwert des Plangebiets ermittelt.

Die Darstellung der Bestandsbäume basiert auf der aktuellen Vermessungsgrundlage vom Februar 2016 und eigener Kartierungen. Die Bilanzierung des Baumbestandes erfolgt nach der 'Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf'. Auf die Bewertung der Einzelbäume nach LANUV-Verfahren wird, um eine Doppelbewertung zu vermeiden, verzichtet. Die nicht unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume werden beim jeweiligen flächigen Biotoptyp bewertet.

3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen, die im Biotopkatasr des LANUV geführt werden.

3.1.1 Kartierung der Biotope

Versiegelte oder teilversiegelt Flächen

Bei den versiegelten (Biotoptyp 1.1) oder teilversiegelten (Biotoptyp 1.3) Flächen handelt es sich um Straßenflächen, Parkplätze, Wege, Lüftungsschächte sowie das leer stehende Gebäude. Die Wege sind meist mit Verbundpflaster oder Platten belegt. Ein kleiner Teil bei den Stellplätzen ist als Schotterfläche ausgebildet.

Grünflächen, Gärten

Ein Großteil der Freifläche ist durch die Tiefgarage unterbaut und intensiv begrünt (Biotoptyp 4.2). Die übrigen Grünflächen sind mit Rasen, Ziersträuchern (u.a. Mahonie, Rhododendron, Felsenbirne) und Staudenrabatten bepflanzt (Biotoptyp 4.5).

Tabelle 1: Zusammenfassung der kartierten Biotope und Flächennutzungen

Code	Biotoptyp (LANUV)	Wert	Bestand, m ²
Bestandssituation			
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen		
1.1	Versiegelte Fläche (Straße, Gehweg)	0	1.718
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen		
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	0	2.712
1.1	Versiegelte Fläche (Platzflächen, Wege, Mauern, etc.)	0	1.255
1.3	Teilversiegelte Betriebsfläche (Schotterflächen)	1	45
4	Grünflächen, Gärten		
4.2	Intensive Dachbegrünung	1	2.850
4.5	Intensivrasen, Bodendecker, Staudenrabatten	2	1.320
	Summe		9.900

¹² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW', Recklinghausen, März 2008

Bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich um typische und häufige Biotoptypen der Siedlungsbereiche. Es kommen keine höherwertigen Strukturen vor. Das Ergebnis der Kartierung ist im Plan 'Bestand und Konflikte', M 1: 250, nach Lage und Ausdehnung dargestellt.

Im Plangebiet sind heute 86,7 % der Fläche versiegelt und teilversiegelt einschließlich der Unterbauung durch die Tiefgarage.

3.1.2 Kartierung der Bäume

Methodik

Als Grundlage für den Grünordnungsplan III wird die Vermessung 2016 herangezogen, die durch eigene Kartierungen im April 2016 mit dem Bericht 'Ersteinschätzung Baumbestand' (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten)¹³ vervollständigt und aktualisiert wurde.

Es wurden alle nach Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf¹⁴ geschützten Bäume erfasst und mit den Angaben zur Baumart, Stammumfang, Höhe, Durchmesser der Krone und kurzer Beschreibung (Beurteilung/Anmerkung) in der Baumliste aufgeführt, siehe Anhang 1: Baumbestand gesamt.

Nach der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, sobald einer der Stämmlinge einen Mindestumfang von 50 cm und mehr aufweist. Vom Schutz ausgenommen sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanien. Gehölze, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, wie z.B. Obstbäume, Gehölze mit kleinerem Stammumfang oder Großsträucher werden über den jeweiligen Biotoptyp der Fläche bewertet.

Baumbestand

Es wurden innerhalb des Plangebiets insgesamt 33 geschützte Bäume erfasst, siehe Anhang 1: Liste der erfassten Bäume. Bei den Bäumen handelt es sich um Silber-Ahorne, Winter-Linden, Hainbuchen und Kiefern. Auf der größtenteils durch die Tiefgarage unterbauten Rasenfläche im westlichen Teil des Grundstückes stehen 13 Bäume. Die weiteren Bäume stehen auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes auf Flächen mit Bodenanschluss und an der straßenbegleitenden Böschung zum Niederkasseler Lohweg im Süden des Plangebietes und auf den begrünten Freiflächen am östlichen Gebäuderand.

Mit Ausnahme der Kiefern weisen etliche Bäume Astabbrüche und abgedrehte Äste auf, vermutlich sind die Schäden Folgen des Sturms 'Ela' vom Juni 2014. Die mächtigen Bäume mit Stammumfängen über 2 m stehen auf nicht von der Tiefgarage unterbauten Flächen, teilweise aber sehr nah an der Außenmauer der Tiefgarage. Die Kiefern haben zwar keine sichtbaren Sturmschäden, sind z.T. aber durch Engstand einseitig entwickelt.¹⁵

3.1.3 Tierlebensräume

Im Rahmen der geplanten Bebauung wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe I – Vorprüfung)¹⁶ durchgeführt. Dieser Prüfung liegen Untersuchungen des Plangebietes mit Kartierung des Fledermausbestandes im Jahr 2016 zu Grunde. Zusätzlich wurden im Sommer 2017 Fledermausuntersuchungen durchgeführt. Im Herbst 2017 wird nochmals die Winterquartiereignung geprüft.

Bestand Fledermäuse

Da das Gebäude ein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse an den Fassaden aufweist, wurden im Sommer und Winter 2016 sowie 2017 Untersuchungen durch den Diplom Biologen M. Straube durchgeführt¹⁷.

Bei den nächtlichen Detektoruntersuchungen wurden 4 Fledermausarten sicher nachgewiesen, die im Umfeld des Gebäudes nach Nahrung suchten. Es handelt sich um die Arten Zwergfledermaus,

¹³ RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten: Ersteinschätzung Baumbestand, Bonn, April 2016

¹⁴ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 19. Dezember 1986 (Redaktioneller Stand Januar 2002)

¹⁵ RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten: 'Bauvorhaben Niederkasseler Lohweg 20, Stadtbezirk 4, Düsseldorf-Lörick Ersteinschätzung Baumbestand', Bonn, April 2016

¹⁶ RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten: 'Bauvorhaben Niederkasseler Lohweg 20 Stadtbezirk 4, Stadtteil Düsseldorf-Lörick Artenschutzprüfung (Stufe I - Vorprüfung', Bonn, 2018)

¹⁷ Straube, Michael (Stand Dezember 2017): Untersuchung auf Fledermausquartiere – Abriss des Bürogebäudes Niederkasseler Lohweg 20 in Düsseldorf-Lörick, Wegberg

Rauhautfledermaus, Kleinabendsegler und Wasserfledermaus. Bei den Sichtkontrollen wurden ausschließlich Zwergfledermäuse beobachtet, die längere Zeit an den Fassaden kreisten. Eine Besiedlung des Gebäudes durch Fledermäuse konnte nicht festgestellt werden.

Bestand Vogelarten

Der Baumbestand im Plangebiet weist Niststätten nicht planungsrelevanter Vogelarten des Siedlungsraumes auf. Im Zuge weiterer Untersuchungen in 2017 wurden 11 Mauerseglerbruten am Gebäude festgestellt.

Bestand Amphibien und Reptilien

Aufgrund der Lage des Plangebietes im dichten Siedlungsraum und fehlender Lebensräume (Gewässer bzw. offene Bodenflächen) kann ein Vorkommen dieser Tiergruppen ausgeschlossen werden.

Bestand sonstiger Arten

Ein Vorkommen sonstiger besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten wird ausgeschlossen, da entsprechende Habitate im Plangebiet fehlen.

3.2 Boden und Wasser

Morphologie, Geologie und Böden

Die Geländehöhen im Plangebiet betragen zwischen 34,5 m NHN und 35,9 m NHN. Die Einfahrt in die Tiefgarage liegt etwas niedriger bei etwa 32,5 m NHN.

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen¹⁸ bestehen die natürlich anstehenden Böden aus typischer Braunerde, z.T. podsolig und typischer Braunerde (westliche Plangebietshälfte). Es handelt sich hierbei um lehmige Sande und sandige Lehme aus Hochflutablagerungen über Sanden und stellenweise Kiesen aus Terrassenablagerungen (Jungpleistozän).

Der überwiegendes Flächenanteil ist durch menschliche Aktivitäten überformt. Durch die Tiefgarage und das Gebäude sind heute insgesamt 56,2 % des Plangebietes bebaut. Zusätzlich sind weitere 13,2 % der Fläche durch Wege- und Vorfahrtflächen und 17,4% durch die Straßenfläche versiegelt, sodass der Versiegelungsgrad insgesamt bei 86,7 % liegt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Errichtung des Baukörpers mit der großflächigen Tiefgarage und der notwendigen Anpassung des Geländes heute keine ungestörten Bodenverhältnisse mehr anzutreffen sind. Es handelt sich somit insgesamt um einen anthropogen veränderten Bodenstandort.

Altlasten / Altstandorte

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altstandorte auf dem Grundstück vor.

Grund- und Oberflächenwasser

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 27,3 m NHN (Schätzung nach den durchschnittlichen Jahreshauptwerten der aktiven Messstellen UWB-Ddorf 00259 und UWB-Ddorf 01056 der Bezirksregierung Düsseldorf). Bei einer Geländehöhe zwischen 34,5 m NHN und 35,9 m NHN ergibt sich ein durchschnittlicher Flurabstand von ca. 7 bis 8,5 m unter. GOK, je nach Pegelhöhe des Rheins. Das heutige 2. Tiefgeschoß der Tiefgarage liegt mit einer Fußbodenhöhe von 29,80 m NHN im Bereich höherer Grundwasserstände.

Das Plangebiet liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Lediglich im überschwemmungsgefährdeten Bereich (niedrige Wahrscheinlichkeit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem)), wenn keine Deichbauten am Rhein vorhanden wären.¹⁹

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

3.3 Klima und Luft

Düsseldorf liegt in einem klimabegünstigten Raum, wobei die überwiegend westlichen Windströmungen feuchte Luftmassen herantragen. Die Folgen sind milde, schneearme Winter und mäßig warme und feuchte Sommer. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 10,6 °C im Mittel bei rund 800 mm Niederschlag.

Etwa 800 m nördlich des Plangebietes grenzt das Deichvorland mit ausgedehnten Grünlandflächen an. Diese Freiflächen haben eine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion und gute Durchlüftungsverhältnisse. Innerhalb des Plangebietes übernehmen die vorhandenen Grünflächen und der Baumbestand kleinklimatische Ausgleichswirkungen.

3.4 Landschaftsbild / Stadtbild

Das Plangebiet ist Teil der Siedlungsfläche des Stadtteil Lörick und grenzt an das Business-Quartier Seestern. Es ist heute geprägt von Gebäudekomplexen wie dem Cubus (Niederkasseler Lohweg 18 und 18a) und dem 18-stöckigen Geschäftsgebäude der CGI (Niederkasseler Lohweg 175).

Der im Süden verlaufende Niederkasseler Lohweg ist in Teilen einspurig befahrbar und nur für den Linienverkehr in beide Richtungen frei gegeben. Das Grundstück weist heute an den Randbereichen nach Westen und Süden größere Baumkulissen auf, die es zu den benachbarten Grundstücken und zur Straße hin eingrünt. Im nordöstlichen Bereich öffnet sich das Gelände, da hier der Eingangsbereich, Parkplätze und die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage angeordnet sind.

¹⁸ Geologischer Dienst NRW: <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>

¹⁹ ELWAS-web, Zugriff am 05.04.2016

4 Darstellung des Vorhabens

4.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Das städtebauliche Konzept den beauftragten Architekturbüros sieht eine geöffnete Blockrandstruktur mit 4 Baukörpern vor. Diese umschließen einen ruhigen Innenhof der Qualitäten bietet als Aufenthalts- und Kommunikationsraum und für Kinderspiel. Die Gebäudehöhen sind abgestuft und bilden mit einem Hochhaus im Osten den markanten Hochpunkt mit 19 Geschossen. Die weiteren Baukörper stufen sich mit acht, sechs und fünf Geschossen nach Westen hin ab. Mit der Planung sollen auf einer Geschossfläche von ca. 20.000 m² circa 221 Wohneinheiten ermöglicht werden. Zur Deckung des damit zu erwartenden Bedarfes an Kindertagesunterbringung ist im Bauteil A das Erdgeschoßniveau für die Einrichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Die daran anschließende Freifläche wird der KITA zugeordnet. Die übrigen Freiflächen werden soweit möglich den jeweiligen Erdgeschoßwohnungen zugeteilt. Der Innenhof soll als Gemeinschaftsfreiraum für Aufenthalt und Kinderspiel gestaltet werden.

Tabelle 2: Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächenfestsetzung	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet , GRZ I 0,4 und GRZ II 0,8	8.182
Verkehrsfläche	1.718
Gesamtfläche	9.900

4.2 Auswirkungen auf Lebensräume und deren Tierarten

Baubedingt

- Im Zuge der Baufeldfreimachung entfallen Bäume und Gehölzbestände als Rückzugsflächen für Tiere und als Standort für Pflanzen
- Im Zuge der Baufeldfreimachung entfallen nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume
- Durch den Abriss des Gebäudes entfallen potenzielle Quartierstandorte für Fledermäuse oder Vögel, siehe Betroffenheit Artenschutz

Anlage- und Betriebsbedingt

- Teilbereiche werden dauerhaft befestigt und überbaut und entfallen als Lebens- und Standraum für Tiere und Pflanzen. Die bestehenden Lebensraumfunktionen der Tiere und Pflanzen werden weitgehend beibehalten.
- Durch Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen verringert

4.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima / Luft

Baubedingt

- Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Erdarbeiten, wodurch bereits anthropogen veränderte Standorte betroffen sind.
- Das Befahren mit schwerem Arbeitsgerät und Fahrzeugen bzw. Anlage von Baustraßen führt zu einer Verdichtung des Bodens.
- Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung und Materiallager auf den verbleibenden Flächen der Baugrundstücke.
- Durch an- und abfahrende Baufahrzeuge sowie den Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeuge auf der Baustelle kommt es während der Bauzeit zu Lärm-, Abgas- und Staubentwicklung. Die Beeinträchtigungen reichen dabei über die Baustelle hinaus und umfassen auch die Verlärmungsbereiche der Zu- und Abfahrtsrouten.

Anlage- und Betriebsbedingt

- Nach Bilanzierung des städtebaulichen Entwurfes mit Freianlagenplan (Stand Mai 2017) werden insgesamt 87,5 % (8.665 m²) versiegelt, be- und unterbaut. Der Versiegelungsgrad entspricht damit bis auf 0,8 % dem heutigen Bestand.
- Durch Verminderungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung) können Beeinträchtigungen weiter gemindert werden.
- Das in Teilbereichen vorgesehene 2. Untergeschoß der geplanten Tiefgarage liegt auf einer Höhe von 28,20 m NHN und damit 1,60 m tiefer als der Bestand

4.4 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Baubedingt

- Während der Bauzeit kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes durch Entfernung des Baumbestandes

Anlage- und Betriebsbedingt

- Mit Realisierung der vorgeschlagenen Pflanzgebote und -bindungen werden neue Grünstrukturen geschaffen und die Bebauung in das Umfeld eingebunden.

4.5 Betroffenheit von europäischen Schutzgebieten und des Artenschutzes

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 b) sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Nach den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, besonders geschützte Tiere und Pflanzen zu töten, verletzen oder zu stören, bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. In Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt diese Regelung bei zulässigen Vorhaben für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden zusammenfassend folgende erheblichen Betroffenheiten planungsrelevanter Arten (Fledermäuse) und nicht planungsrelevanter Vogelarten prognostiziert.

Betroffenheit Fledermäuse

Die Hohlräume hinter der Fassadenverkleidung stellen zwar geeignete Quartierlebensräume für Fledermäuse (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) dar, dennoch wurden bei den Untersuchungen im Sommer und Winter 2016 und 2017 keine Nutzungen des Gebäudes durch Fledermäuse nachgewiesen.

Der Baumbestand im Plangebiet ist für Fledermäuse als Quartierstandort nicht geeignet. Die Rodung des Baumbestandes führt zu erkennbaren keinen Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse.

Betroffenheit Vögel

Der Verlust von Brutstätten verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten des Siedlungsraumes, wie z.B. Mauersegler, Hausrotschwanz und Amsel, führt nicht zu einer Verletzung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG da sich im Düsseldorfer Stadtgebiet weitere Ausweichmöglichkeiten ergeben und die ökologische Funktion weiterhin gewahrt bleibt.

Für die Zerstörung der Nistplätze ist im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zum Abbruch und Neubau ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des BNatSchG zu stellen.

Betroffenheit sonstiger Arten

Eine Betroffenheit sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Arten wird nach dem vorliegenden Erkenntnisstand ausgeschlossen.

5 Entwurf Grünplanung

5.1 Grünordnerisches Konzept

Das Grünordnungskonzept beinhaltet die Begrünung der privaten Freiflächen. Öffentliche Grünflächen kommen im Bebauungsplangebiet nicht vor. Die Verkehrsfläche des Niederkasseler Lohweges ist bereits im Bestand vorhanden. Es werden hierfür keine Grünfestsetzungen getroffen.

Ziel des Grünkonzeptes ist die Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes mit Funktionserfüllung der diversen Freiraumansprüche, u.a. Feierabenderholung mit Aufenthaltsbereichen, Kommunikationsort, wohnungsnahes Kinderspiel, viel 'Grün' für ein angenehmes Kleinklima und jahreszeitlich wechselnde Pflanzaspekte. Damit der Freiraum in möglichst hoher Qualität diesen Anforderungen gerecht werden kann, wird der ruhende Verkehr vollständig in die Tiefgarage verlagert. Lediglich ein Teil der oberirdischen Fahrradabstellplätze wird nahe der jeweiligen Hauszugänge angeordnet und ggf. ergänzt durch eine Fahrradgarage. Auch die Müllstandorte werden im Kellergeschoß untergebracht und nur die Aufstellflächen für den Tag der Abholung nahe des Niederkasseler Lohweges vorgesehen.

Freiflächen in privater Nutzung / Gartenflächen

Die rückwärtig und seitlich an die Erdgeschoßwohnungen angrenzenden Freiflächen werden überwiegend den Wohnungen zugeordnet und als private Gartenflächen genutzt. Durch Heckenpflanzungen werden die Gartenbereiche untereinander und zu den Gemeinschaftsflächen abgegrenzt. Die rückwärtigen Gartenflächen bei Bauteil A werden der Kindertagesstätte zugeordnet und ebenfalls räumlich abgetrennt und eingezäunt.

Freiflächen in gemeinschaftlicher Nutzung

Die Wege und die direkt angrenzenden Grünflächen sowie der Hof des Quartiers sind Freiflächen für die gemeinschaftliche Nutzung. Die Wege sind autofrei und lediglich als Rettungswege für die Feuerwehr und den Notarzt befahrbar. Hierdurch entstehen verkehrsberuhigte Bewegungsflächen, die auch als Spielraum nutzbar sind. Im Kern des Innenhofes liegt eine grüne Insel, die teilweise auch Bodenanschluss hat, wodurch größere Bäume gepflanzt werden können. Hier soll ein vielfältiges und qualifiziertes Spiel- und Bewegungsangebot für Kinder sowie Aufenthaltsorte für Erwachsene realisiert werden. Durch das Zusammenlegen aller Spielbereiche der einzelnen Bauteile entstehen mehr Möglichkeiten differenzierter Spielangebote und Synergien insbesondere für die soziale Kontrolle und für den Pflegeaufwand.

Dachbegrünung

Für die Flachdächer aller Bauteile, außer dem Hochhaus, wird eine größtmögliche extensive Dachbegrünung angestrebt. Die Begrünung wirkt sich günstig auf das Umgebungsklima aus und hält Niederschlagswasser zurück, bzw. führt es der Verdunstung vor Ort zu.

Baumpflanzungen

Um das Wohnquartier durch Großgrün zu gliedern und in das Umfeld einzugrünen werden mittelkronige Laubbäume in den Bereichen mit Bodenanschluss gepflanzt. Bei einer räumlichen Enge zu Fassaden sollen hierbei schmalkronige oder auch leicht säulenförmige Baumarten verwendet werden. Die Baumpflanzungen sind gleichzeitig auch als Ersatzbaumpflanzungen für die geschützten und gerodeten Bäume anzurechnen. Für die Auswahl der Baumart werden nachfolgend einige Leitarten vorgeschlagen, die Listen sind aber nicht abschließend und können durch Baumarten, vorzugsweise der 'Zukunftsbaumliste Düsseldorf'²⁰, ergänzt werden.

Entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz sind bei Baumpflanzungen die Grenzabstände zu benachbarten Grundstücken einzuhalten. Diese beträgt bei stark wachsenden Bäumen 4,0 m, bei allen übrigen Bäumen 2,0 m. Vorsorglich wird empfohlen den größeren Abstand bei der Pflanzung zu wählen.

Ein nicht satzungsgeschützter Straßenbaum im Niederkasseler Lohweg muss im Bereich des Wendehammers für die Unterbringung von Wertstoffcontainern (Altpapier, Glas, Kleider) entfallen. In Abstimmung mit dem Grünflächenamt wird im Nahbereich ein neuer Standort für eine Ersatzpflanzung gesucht.

²⁰ Landeshauptstadt Düsseldorf, Zukunftsbaumliste, Juni 2016

5.2 Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet

Gartenflächen im Wohngebiet (WA)

Die nicht überbauten oder für sonstige Betriebsflächen benötigten Flächen (u.a. Zuwegungen, Fahrradstellplätze, Rettungswege) werden als Gartenflächen angelegt. Um die Gartenflächen von den gemeinschaftlichen Freiräumen und untereinander abzugrenzen werden sie mit geschnittenen Laubbaumhecken, ausnahmsweise auch in Kombination mit Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,40 m eingefasst. Bei Kindergärten oder Kindertagestätten sind höhere Einfriedungen zulässig.

Als Heckenpflanzen werden vorgeschlagen:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Scheinquitte (*Chaenomeles japonica*)
- Kornellkirsche (*Cornus mas*)

Die Flächen sollten mit einer Mischung aus Rasen, Stauden und blütenreichen Sträuchern bepflanzt werden. Großsträucher und kleinere Bäume können hier ebenfalls gepflanzt werden.

Als Leitarten für Großsträucher und kleinkronige Bäume werden folgende Arten vorgeschlagen:

- Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
- Wollapfel (*Malus tschonoskii*)
- Zieräpfel (*Malus spec.* in Sorten, z.B. 'Street Parade')
- Zierkirschen (*Prunus spec.* in Sorten)
- Flieder (*Syringa* in Sorten)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen erhalten eine Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat in einer Stärke von 0,60 m zuzüglich einer Drainschicht. Die Aufbaustärke von 0,6 m ist nach der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie²¹ ausreichend für Rasen, hohe Stauden, Sträucher und auch schon für Großsträucher. In Bereichen mit geplanter Pflanzung von Großsträuchern wird dennoch das Bodensubstrat auf 0,80 m zuzüglich Drainschicht erhöht um hier günstigere Standortbedingungen für die Gehölze zu schaffen.

Für Baumpflanzungen ist die Bodensubstratschicht auf mindestens 1,30 m zuzüglich Drainschicht zu erhöhen und das durchwurzelbare Substratvolumen müsste mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Für die Ersatzbäume ist diese Substraterhöhung nicht erforderlich, da alle Pflanzungen nicht auf den unterbauten Flächen, sondern nur in Bereichen mit Bodenanschluß vorgesehen sind.

Mit den vorgesehenen Aufbaustärken von 0,6 m und nur in Teilbereichen einer Erhöhung auf 0,8 m wird zudem vermieden, dass durch das 2. Untergeschoß der Tiefgarage mehr als nötig in den Grundwasserkörper eingegriffen werden muß.

Gemeinschaftliche Freiräume im Wohngebiet

Begleitend zu den Wegen und an den Hauszugängen werden die Freiflächen als Stauden- oder niedrige Strauchpflanzungen angelegt, um eine räumliche Distanz zu den Gebäuden zu erhalten. Des Weiteren sollen Blüh- und Fruchtaspekte sowohl unter ökologischen Aspekten (Fauna), als auch unter ästhetischen Aspekten berücksichtigt werden. Im Zuge der weiteren Freianlagenplanung wird die Begrünung weiter detailliert.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Flachdächer sollte mindestens eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 12 cm zuzüglich Drainschicht umfassen.

Ausgenommen hiervon sind das Hochhaus, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Bepflanzung erfolgt durch Ansaat, Rhizompflanzung oder Vegetationsmatten aus Gräsern, Kräutern und / oder Sedumarten.

Baumpflanzungen / Ersatzbäume

Zur Schaffung von markantem Großgrün und als Ersatz für gerodete Bäume, werden mittelkronige Laubbäume in Bereichen ohne Unterbauung gepflanzt.

Folgende Leitbaumarten werden vorgeschlagen:

- Feld-Ahorn 'Elsrijk' (*Acer campestre* Elsrijk)

²¹ Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie-, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2008

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides, auch in Sorten, z.B. 'Columnare' oder 'Olmsred')
- Gefüllte Vogelkirsche (Prunus avium 'Plena')
- Mehlbeere (Sorbus aria, auch in Sorte 'Magnifica')
- Schnurbaum (Sophora japonica 'Princeton Upright')

Die Pflanzung des zu ersetzenden Straßenbaumes erfolgt in Abstimmung mit dem Grünflächenamt.

5.3 Kinderspielflächen

Innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraumes im Innenhof wird ein gemeinsamer Spielbereich für alle Bauteile angelegt. Unterschiedliche Spielschwerpunkte werden kleinräumig angeordnet wie Bereiche für das Sandspiel (Kleinkinder), altersangemessene Bewegungs- und Motorikspiele (z.B. Rutschen, Wippen, Balancieren) und ruhige Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten in Schatten und Sonne. Die Wege im Innenhof sind, bis auf Rettungsfahrzeuge, verkehrsfrei und bieten sich für Lauf- und Bewegungsspiele, auch mit Rollern, Kleinrädern o.ä. an.

Die ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Kinderspielflächen wird entsprechend der Bauordnung von Nordrhein-Westfalen und der Spielplatzsatzung der Stadt Düsseldorf²² nachgewiesen. Bei der Ermittlung werden je Wohneinheit 5 m² Spielfläche in Ansatz gebracht. Nicht zu berücksichtigen sind nach der Satzung 1 Zimmer- und 1 Personenwohnungen, Senioren- und Studentenwohnungen.

Entsprechend der Landesbauordnung §9 (2) können auch Wohnungen unberücksichtigt bleiben, die nach Lage und Art keine Bereitstellung von Spielflächen erfordern. Dies trifft bei Erdgeschoßwohnungen mit zugeordneten Mietergärten zu, die daher bei der Ermittlung nicht in Ansatz gebracht werden.

Tabelle 3: Ermittlung Spielflächenbedarf

Gebäude	Wohneinheiten WE**	Bedarf Spielfläche in m ² (WE x 5,0 m ²)
Bauteil A	40	200
Bauteil B - Hochhaus	77	385
Bauteil C	30	150
Bauteil D	28	140
Gesamtbedarf		875

WE** ohne 1 Zi., 1 Personen und EG Wohnungen

Insgesamt entsteht ein Bedarf von 875 m² an nutzbarer Spielfläche. Dies wird im Innenhof mit insgesamt 1.150 m² nachgewiesen. Darin sind enthalten eine 'grüne Insel' mit 430 m² gestalteten Spielbereichen und eine 720 m² große Bewegungsfläche, die als verkehrsfreie Erschließung zu den Hauseingängen und Rettungsweg auch funktionsüberlagernd als Spielraum genutzt werden kann.

Im Erdgeschoß von Bauteil A ist die Einrichtung einer 2-zügigen Kindertagesstätte vorgesehen. Der dazugehörige EG-Garten umfasst eine Fläche von 370 m², der eingezäunt wird und ausschließlich den KITA-Gruppen zur Verfügung steht. In der Regel wird pro Gruppe eine Außenspielfläche von 300 m² gefordert. Da hier aber unmittelbar der gemäß BauONRW nachzuweisenden Spielflächen mit insgesamt 1.150 m² Spiel- und Bewegungsflächen angrenzt, kann dieser ggf. in Abstimmung mit dem Jugendamt²³ auch überlagernd für die KITA genutzt werden.

Das Bauvorhaben generiert auch einen Bedarf an Spielflächen für ältere Kinder. Seitens der Stadt Düsseldorf wird ein Ausgleich des nicht im Bebauungsplangebiet abgedeckten Bedarfes an öffent-

²² Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen auf Baugrundstücken der Landeshauptstadt Düsseldorf, Stand Oktober 1998

²³ Aktennotiz, Besprechung Jugendamt am 14.12.2016, Investor

lichen Spielflächen gefordert. Wo und in welcher Höhe dieser Ausgleich erfolgt wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vereinbart.

Im Umfeld des Vorhabens liegen folgende öffentliche Spielplätze für Kinder von 1 bis 6 Jahren:

- Niederkasseler Lohweg, Entfernung 330 m (1 bis 6 Jahre)
- Wickrather Straße, Entfernung 420 m (1 bis 6 Jahre).

Für ältere Kinder und Jugendliche bietet der Spielplatz an der Wevelinghovener Straße in ca. 650 m Entfernung eine entsprechende Ausstattung, u.a. Volleyballnetz, Tischtennis, Schaukelzirkus.

5.4 Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung

Es wurden alle nach Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf²⁴ geschützten Bäume erfasst und mit den Angaben zur Baumart, Stammumfang, Höhe, Durchmesser der Krone und kurzer Beschreibung (Beurteilung/Anmerkungen) in der Baumliste aufgeführt, siehe Anhang 1: Baumbestand gesamt.

Im Zuge der Abbrucharbeiten der heute schon großflächigen Tiefgarage und für den Neubau der Gebäude einschließlich Tiefgarage kann kein Bestandsbaum erhalten werden. Es werden alle 33 nach Satzung der Stadt Düsseldorf geschützten Bäume gerodet.

Durch die Stadt Düsseldorf wurde eine Wertermittlung des Baumbestandes entsprechend § 4 (4) der Baumschutzsatzung durchgeführt. Der Wert der zur Rodung vorgesehenen Bäume wird mit einer Summe von 33.600,00 € beziffert.

Im Zuge der Neuanlage der Grünflächen ist insgesamt die Pflanzung von 21 mittelkronigen Laubbäumen, vgl. Kap. 5.2 in Bereichen mit Bodenanschluss vorgesehen. Für Neupflanzungen wird seitens der Stadt Düsseldorf ein Wert von 900 € je Baum (StU 20-25 cm) angerechnet. Die Differenzsumme zum Bestandswert ist als Ausgleichszahlung zu leisten.

Die in Ansatz gebrachten Geldwerte sind im Zuge des weiteren Verfahrens noch detailliert abzustimmen, sodass im Rahmen der Offenlage Abweichungen zu den hier genannten Beträgen vorliegen können.

²⁴ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 19. Dezember 1986 (Redaktioneller Stand Januar 2002)

6 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der auf Grund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach §§ 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

6.1 Schutz-, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

6.1.1 Vermeidung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

Quartiere von Fledermäusen wurden bei den Untersuchungen im Sommer und Winter 2016 bzw. 2017 nicht gefunden, sind aufgrund der Größe des Gebäudes, der zahlreichen Fassadenplatten und der sehr großen Spaltenlängen aber nach wie vor nicht völlig auszuschließen. Da Fledermäuse im Laufe mehrerer Jahre oft viele unterschiedliche Quartiere nutzen, sollten bei Beginn des Abbruchs im Frühjahr oder Sommer Untersuchungen auf Quartiere stattfinden. Sofern der Abbruch nicht bis November 2019 beginnt, sollten die herbstlichen Daueraufzeichnungen wiederholt werden.

Eine ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person ist in jedem Fall erforderlich. Diese Person wird die beteiligten Unternehmen und Arbeiter über den Schutz der Tiere informieren. Werden Tiere während der Arbeiten gefunden, dann werden sie umgehend geborgen und versorgt.

Vermeidungsmaßnahmen Vögel

Um eine Tötung von gebäudebrütenden Vogelarten zu vermeiden, sind die Abbrucharbeiten außerhalb der Besetzung der Niststätten durchzuführen. Da eine Besiedlung des Gebäudes von mehreren Mauerseglern nachgewiesen ist, sind die Abbrucharbeiten vor der Besetzung der Niststätten (ab 30. April) zu beginnen. Bei Einhaltung der Zeiträume, die auch für die Fledermäuse gelten (siehe oben), werden unbeabsichtigte Tötungen vermieden.

Die Baumrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Der Verlust von Niststandorten ungefährdeter und weit verbreiteter Vogelarten in diesem Gehölzbestand wird als nicht relevant im Sinne des Artenschutzes angesehen, da ausschließlich verbreitete und ungefährdete Vogelarten brüten.

Bei der Beleuchtung des neu gestalteten Geländes sind generell insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten sollten nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen. Zur Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel sollten größere Glasflächen an den Neubauten möglichst 'vogelsicher' gestaltet werden. Anregungen hierzu sind der Broschüre 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' zu entnehmen.

6.1.2 Schutz von Bäumen während der Bauzeit

Auf dem Grundstück können keine Bestandsbäume erhalten werden. Gehölzbestände benachbarter Grundstücke sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Dicht an den Baustellenbereich angrenzende Gehölzbestände sind durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen. Es sind folgende Richtlinien zu beachten:

- RAS-LG-4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe 1990)“

Grundsätzlich gilt hier: Baumaßnahmen im Kronentraufbereich von Bäumen sind in Handschachtung von Fachpersonal vorzunehmen, um auch die Wurzelversorgung fachgerecht durchzuführen. Wurzeln mit einem Durchmesser ab 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Wurzeln mit einem Durchmesser zwischen 2 und 3 cm sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Die Wurzeln sind vor Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.

6.1.3 Maßnahmen für den Bodenschutz

Während der Baumaßnahmen fallen Oberboden und Bodenaushub an. Auf Grund der bereits über 80 % bebauten Flächen ist nicht davon auszugehen, dass natürlich gewachsener Boden im Plangebiet anzutreffen ist. Maßnahmen zum Bodenschutz sind daher nicht relevant.

6.2 Maßnahmen zum Artenschutz

6.2.1 Maßnahmen Fledermäuse und Vögel

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen / *Continuous Ecological Functionality-measures*) sind unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Vorschlag für Hinweise im Bebauungsplan

Artenschutz

Im Bebauungsplan ist das Vorkommen von Quartieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Zwergfledermäuse nicht nachgewiesen worden, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Vor Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen.

Am vorhandenen Bürogebäude befinden sich Nistplätze des Mauerseglers, die beim Abbruch zerstört werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind die Abbrucharbeiten außerhalb der Besetzung der Niststätten durchzuführen. Für die Zerstörung der Nistplätze ist vorab im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf Beseitigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Bestandteil einer möglichen Genehmigung werden die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung geforderten Ersatzquartiere am Neubau sowie gegebenenfalls weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG sollten notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

Eine ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person ist in jedem Fall erforderlich.

6.3 Eingriffsbilanzierung

Bei der Eingriffsbilanzierung werden die ermittelten Biotopwerte der Bestandssituation den zu erwartenden Biotopwerten der Planung gegenübergestellt. Gemäß §13a, Abs.1, Satz 2 Nr.1 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des §1a, Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Falle eines Defizits ist keine Kompensation erforderlich.

Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung

Code	Biotoptyp (LANUV)	Wert	Bestand, m ²	Biotopwert
Bestandssituation				
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen			
1.1	Versiegelte Fläche (Straße, Gehweg)	0	1.718	0
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen			
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	0	2.712	0
1.1	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege, Mauern, etc.)	0	1.255	0
1.3	Teilversiegelt / unversiegelte Betriebsflächen (Schotterflächen)	1	45	45
4	Grünflächen, Gärten			
4.2	Intensive Dachbegrünung	1	2.850	2.850
4.5	Intensivrasen, Bodendecker, Staudenrabatten	2	1.320	2.640
	Summe		9.900	5.535

Planung				
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen			
1.1	Versiegelte Fläche (Straße, Gehweg)	0	1.718	0
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen			
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	0	1.685	0
1.1	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege, Terrassen)	0	2.277	0
4	Grünflächen, Gärten			
4.1	Extensive Dachbegrünung	0,5	1.037	519
4.2	Intensive Dachbegrünung	1	1.303	1.303
4.3	Gärten	2	1.080	2.160
4.5 / 4,2	Spielplatz (Rasen, Sträucher, teilversiegelte Flächen)	1,5	800	1.200
	Summe		9.900	5.182

Die Gegenüberstellung zeigt eine nahezu ausgeglichene Bilanz mit einer geringen Abweichung der Planung zum Bestand, die darin begründet ist, dass die Planung weniger intensive und mehr extensive Dachbegrünung vorsieht. Die Eingriffe in Bestandsbäume und die dafür vorgesehenen Ersatzpflanzungen werden nach der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf separat ermittelt (vgl. Kapitel 5.4) und sind nicht Teil der Eingriffsermittlung nach Biotopwerten.

7 Festsetzungsempfehlung zur Übernahme in den Bebauungsplan

Hinweis zum Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Begrünung weiter konkretisiert.

7.1 Pflanzung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Zur räumlichen Gliederung und als Ersatzpflanzung sind insgesamt mindestens 21 mittelkronige Laubbäume in Gartenflächen mit Bodenanschluss, davon 5 Bäume in der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Innenhof der zu pflanzen. Die Mindestzahl der Bäume ist bindend, die im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes gekennzeichneten Standorte können im Zuge der Ausführungsplanung verschoben werden. Die Standräume der Bäume sind nach der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen anzulegen und die Bäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von 6 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mind. 12 m³ zu sichern.

Mindestpflanzqualität Bäume: Hst. oder Stammbusch, 4xv, mit Ballen, StU 20-25 cm in 1 m Höhe

7.2 Bepflanzung des Baugrundstückes, Begrünung der Gärten (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung erforderlichen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Pflanzgebot wird auf dem nachzuweisenden Grünflächenanteil angerechnet. Die Eingrenzung der Gartenflächen erfolgt durch die Pflanzung von geschnittenen Laubholzhecken, ausnahmsweise auch in Kombination mit Zäunen mit maximal 1,40 m Höhe. Bei Kindergärten und Kindertagesstätten sind höhere Einfriedungen zulässig.

7.3 Bepflanzung des Baugrundstückes, Überdeckung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Eine Teilfläche der Gärten beinhaltet die Begrünung der Tiefgaragendecke, bzw. von unterirdischen Bauteilen. Für die intensive Dachbegrünung ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 0,6 m Schichtstärke zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht einzubauen. Für Großsträucher ist die Bodensubstratschicht auf 0,8 m zuzüglich einer Drainschicht zu erhöhen. Für Baumpflanzungen ist die Bodensubstratschicht auf mindestens 1,30 m zuzüglich Drainschicht zu erhöhen und das durchwurzelbare Substratvolumen muß mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

7.4 Pflanzgebot: Extensive Dachbegrünung (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die Dächer der Bauteile A, C und D sind oberhalb des obersten Geschosses unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muß mindestens 12 cm zzgl. einer Drainageschicht betragen. Von der Begrünung sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind, und die Dachfläche des Hochhauses ausgenommen.

Hinweis für die intensive und extensive Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der 'FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen', aktuelle Ausgabe, bzw. den entsprechenden Neuerungen auszuführen. (FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

8 Zusammenfassung

Die Stadt Düsseldorf beabsichtigt im Stadtteil Lörick die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/018 Niederkasseler Lohweg 20.

Das Plangebiet im Stadtteil Lörick der Landeshauptstadt Düsseldorf umfasst eine Gesamtfläche von etwa 9.900 m². Es umfasst eine private Grundstücksfläche mit 8.182 m² und einen Teil der Straßenfläche des Niederkasseler Lohweges mit 1.718 m² Fläche.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Grundlage für eine beabsichtigte bauliche Neuentwicklung von Wohnbebauung geschaffen werden. Heute ist das Gebiet als Kerngebiet ausgewiesen. Es ist beabsichtigt das Verfahren nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Hierbei gelten gemäß §13a, Abs.1, Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a, Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand wurden nach der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf gesondert erfasst und dargestellt. Es entfallen 33 satzungsgeschützte Bäume. Dem stehen die Neupflanzungen von 21 Laubbäumen innerhalb des Grundstückes gegenüber. Eine vollständige Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung kann innerhalb des Plangebietes nicht umgesetzt werden.

Der Versiegelungsanteil entspricht dem heutigen Bestand bis auf eine marginale Abweichung (Bestand 86,7 %, Planung mit 87,5 %).

Im Vorfeld der Planung wurde eine Artenschutzprüfung einschließlich der Kartierungen des Fledermausbestandes durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Grünordnungsplan dargestellt. Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind.

Durch die Gebäudestellung der geplanten Bauteile entsteht ein Innenhof, der als ruhiger Aufenthaltsbereich und zum Kinderspiel gestaltet werden soll. Die Freiflächen angrenzend an die Erdgeschoßwohnungen werden überwiegend als private Gärten genutzt. In Bauteil A ist die Unterbringung einer Kindertagesstätte im Erdgeschoß vorgesehen. Zur Schaffung eines gesunden Wohnstandortes werden Begrünungsmaßnahmen für die Gärten, die Tiefgaragendachflächen und die Dachflächen sowie die oben erwähnten Baumpflanzungen vorgeschlagen.

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten

Anhang: Liste Bestandsbäume, nach Satzung geschützt

Nr.	Baumart	Stamm- anzahl	Stamm- umfang (m)	Höhe (m)	Durchm. Krone (m)	Beurteilung / Anmerkung
1	Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	2	1,09/1,40	11	13	schöner Baum, ausladende Krone, Standort in Böschung, Druckzwiesel am Stammfuß, direkt an Tiefgarage
2	Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	4	0,66/0,87/ 1,01/1,30	11	12	Krone mit mehreren abgeknickten Ästen (Sturmschaden Ela), alte Halterungen vom Zaun, Standort nah an Tiefgarage, Überhang zu benachbartem Grundstück
3	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	1	1,58	12	12	leicht einseitig ausgebildete Krone durch Engstand mit Baum Nr. 4, 5 und 7, Standort auf unterbauter Fläche, Überhang zu benachbartem Grundstück
4	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	1	0,81	12	8	untergeordneter Baum, Schattendruck durch Engstand mit Bäumen Nr. 3, 5 und 7, auf unterbauter Fläche
5	Kiefer <i>Pinus</i>	1	1,27	13	11	Standort auf unterbauter Fläche, schütterere Krone, leicht einseitig durch Schattendruck von Baum Nr. 3 und 4
6	Kiefer <i>Pinus</i>	1	1,35	14	10	Standort auf unterbauter Fläche, leicht vom benachbarten nicht unter die Satzung fallenden Feldahorn bedrängt
7	Kiefer <i>Pinus</i>	1	1,35	14	10	Standort auf unterbauter Fläche, Überhang zu benachbartem Grundstück
8	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	1	0,99	9	7	Standort auf unterbauter Fläche in Gruppe nicht satzungsgeschützten Bäumen, 2. Starkast- Pflegefehler
9	Kiefer <i>Pinus</i>	1	1,23	12	8	Standort auf unterbauter Fläche
10	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	5	0,43/0,62/ 0,72/0,81/ 0,81	11	11	freistehender Baum auf unterbauter Fläche, mit Astabbrüchen (Sturmschaden Ela), mehrstämmige Verzweigungen im unteren Stammbereich
11	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	1	1,08	10	10	Standort auf unterbauter Fläche, zweiter Starkast- Pflegefehler
12	Zucker-Ahorn <i>Acer saccharum</i>	2	1,33/1,87	18	18	Krone mit mehreren Astabbrüchen, (Sturmschaden Ela), Überhang zu benachbartem Grundstück, Standort durch zwei Tiefgaragen sehr eingeschränkt
13	Zucker-Ahorn <i>Acer saccharum</i>	1	1,55	16	14	Krone verschnitten (Sturmschaden Ela), Überhang zu benachbartem Grundstück, Standort durch zwei Tiefgaragen sehr eingeschränkt
14	Kiefer <i>Pinus</i>	1	1,25	10	7	Zwieselbildung in ca. 1,50 und 2,50 m Höhe, Standort auf unterbauter Fläche
15	Kiefer <i>Pinus</i>	1	1,18	14	9	einseitig entwickelte Krone durch Schattendruck von Baum Nr. 16, schütterere Krone, Standort auf unterbauter Fläche
16	Zucker-Ahorn <i>Acer saccharum</i>	1	1,35	12	10	schräg gewachsen durch Schattendruck von Baum Nr. 17, Überhang zu benachbartem Grundstück, Standort nah an Tiefgarage
17	Zucker-Ahorn <i>Acer saccharum</i>	3	70/85/1,75	12	18	weit ausladende Krone, Kandelaberwuchs, Astabbrüche im Kronenbereich (Sturmschaden Ela),
18	Zucker-Ahorn <i>Acer saccharum</i>	1	2,24	18	18	mächtiger Baum, Krone mit abgebrochenen Ästen (Sturmschaden Ela), Standort direkt an Tiefgarage, oberflächennahe Wurzeln teilweise mit Mähschäden
19	Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	1	1,37	11	11	Krone mit deutlichem Sturmschaden, Standort nah an Tiefgarage
20	Kiefer <i>Pinus</i>	1	1,3	13	10	einseitig entwickelte Krone durch Schattendruck von Baum Nr. 22, Standort nah an Tiefgarage

Nr.	Baumart	Stamm- anzahl	Stamm- umfang (m)	Höhe (m)	Durchm. Krone (m)	Beurteilung / Anmerkung
21	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	1	0,9	8	6	Standort auf unterbauter Fläche
22	Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	1	1,05	12	14	Standort auf unterbauter Fläche
23	Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	2	1/1,63	15	14	Zwieselbildung in ca. 0,5 m Höhe, Standort in Böschung nah an Tiefgarage
24	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	2	0,48/0,8	9	8	Verzweigung in zwei Stämmlinge unmittelbar am Stammfuß, mit überwallter Astungswunde in ca. 1 m Höhe, nördlicher Stämmling mit deutlicher Neigung, dichte Baumgruppe mit Nr. 25, 26
25	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	1	0,92	9	10	Zwiesel in ca. 1 m Stammhöhe
26	Kiefer <i>Pinus</i>	1	0,97	12	6	hoher Astansatz durch nebenstehende Hainbuchen (Nr. 24 und 25)
27	Kiefer <i>Pinus</i>	1	1	11	7	hoher Astansatz durch nebenstehende Hainbuchen
28	Kiefer <i>Pinus</i>	1	1,08	12	9	gleichmäßiger Habitus
29	Kiefer <i>Pinus</i>	1	1,26	14	12	leichter Schrägwuchs durch sehr gebäudenahen Standort
30	Kiefer <i>Pinus</i>	1	1,38	9	12	breite Krone durch mehrere ausgebildete Nebentriebe (Pflegefehler)
31	Kiefer <i>Pinus</i>	1	1,19	9	8	gebäudenaher Standort, breite Krone, Leittrieb gekappt, dadurch Ausbildung von 3 Haupttrieben
32	Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	1	1,1	10	10	Standort in Pflanzbeet bei Stellplätzen, Sturmschaden (ELA)
33*	Kiefer <i>Pinus</i>	1	0,9			sehr gebäudenaher Standort

Grau unterlegte Zeilen: Bäume stehen auf unterbauter Fläche (Tiefgarage)

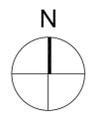
* Baum 33: Ergänzung RMP vom 12.04.2016



**Legende Bestandsplan
Biotoptyp (LANUV)**

- Versiegelte oder teilversiegelte Flächen**
- 1.1 Versiegelte Fläche (Wege, Straßen, Mauern etc.)
 - 1.1 Versiegelte Fläche (Gebäude)
 - 1.3 Teilversiegelte / unversiegelte Betriebsflächen (Schotter)
- Grünflächen, Gärten**
- 4.2 Intensive Dachbegrünung
 - 4.5 Intensivrasen, Bodendecker, Staudenrabatten, teilweise mit Sträuchern
- Bäume**
- Einzelbäume nach Baumschutzsatzung Stadt Düsseldorf geschützt, siehe Anhang 1, Liste Baumbestand geschützt nach Satzung
 - Bäume mit Sturmschaden
 - Bäume auf Unterbauung
 - Straßenbaum
- Konflikte**
- X Rodung von Bäumen
- Sonstige Darstellung**
- Unterbaute Flächen (Tiefgarage, Keller, Veranstaltungsräume)
 - Baugrenze nach Bebauungsplan Nr. 5178/31
 - Grenze Plangebiet

Darstellung auf Grundlage des amtlichen Lageplanes als Planungsgrundlage des Dipl.-Ing. G.-J. Töpfer (21.03.2016 + Ergänzung vom 12.04.2016), Öf. best. Vermessungsingenieur.



Bauherr	
Gesehen:	Freigabe:
Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift

Projekt		Bebauungsplan Nr. 04/018 Niederkasseler Lohweg 20 Stadtbezirk 4, Düsseldorf-Lörrich Grünordnungsplan III	
Planinhalt	Bestand und Konflikte	Datum	22.01.2018
		bearbeitet	LK / AG
Leistungsphase	endgültige Planfassung	Maßstab	1:250
		Höhenbezug	NHN
Planbezeichnung	16-130_4_lp_bestand	Plan	01
		Format	841x594

RMP **Stephan Lenzen**
Landschaftsarchitekten
53177 Bonn Klosterbergstraße 109 Tel 0228/952570 Fax 0228/321083
info@RMP-Landschaftsarchitekten.de www.RMP-Landschaftsarchitekten.de

Geprüft RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten: *A. M. [Signature]*

Bonn, 22.01.2018
Weitergabe sowie Vervielfältigung dieser Unterlage, Verwertung und Mitteilung Ihres Inhalts ist nicht gestattet, soweit nicht ausdrücklich zugestanden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Alle Rechte vorbehalten.

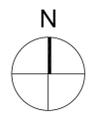
K:\2016\16-130 Niederkasseler Lohweg_Düsseldorf\LPH\16-130_4_lp_bestand und konflikte.dwg



Legende Maßnahmenplan Begrünung Biotyp (LANUV)

- Gartenflächen**
- 4.3 Gärten mit Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Sträuchern, Heckenpflanzungen zur Abgrenzung
- 4.2 Intensive Dachbegrünung, Nutzung als Gärten (siehe 4.3)
- Gestaltungselemente der Gärten:
 Großsträucher/kleine Bäume und Heckenpflanzungen
- gemeinschaftlicher Freiraum**
- 4.5/4.2 Spielplatz mit Rasen, Sträuchern, Sand und teilbefestigten Flächen, teilweise unterbaut (intensive Dachbegrünung)
- Gestaltungselement der Spielflächen:
 Großsträucher oder kleine Bäume
- Spielbereich im Innenhof: Spielplatz (Sand, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten) und Wege (Bewegungsflächen)
- Außenspielfläche der KITA
- Gebäude**
- 4.1 Extensive Dachbegrünung
- Bäume**
- Mittelkronige Laubbäume (Ersatzbäume)
- Sonstige Darstellung**
- Gebäude, Bauteile A bis D
- Terrassen
- Unterbaute Flächen (Tiefgarage)
- befestigte Wegeflächen (auch Rettungswege)
- Straßenfläche
- Grenze Plangebiet

Darstellung auf Grundlage des amtlichen Lageplanes als Planungsgrundlage des Dipl.-Ing. G.-J. Töpfer (21.03.2016 + Ergänzung vom 12.04.2016), Öff. best. Vermessungsingenieur.



Bauherr	
Gesehen:	Freigabe:
Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift

Projekt		Bebauungsplan Nr. 04/018 Niederkasseler Lohweg 20 Stadtbezirk 4, Düsseldorf-Lörrich Grünordnungsplan III	
Planinhalt	Maßnahmenplan	Datum	bearbeitet
		04.09.2018	LK / AG
Leistungsphase	endgültige Planfassung	Maßstab	Höhenbezug
		1:250	NHN
Planbezeichnung	16-130_4_lp_planung	Plan	Format
		02	841x594

RMP **Stephan Lenzen**
Landschaftsarchitekten
 53177 Bonn Klosterbergstraße 109 Tel 0228/952570 Fax 0228/321083
 info@RMP-Landschaftsarchitekten.de www.RMP-Landschaftsarchitekten.de

Geprüft RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten: *A. M. Vent*

Bonn, 22.01.2018
 Weitergabe sowie Vervielfältigung dieser Unterlage, Verwertung und Mitteilung Ihres Inhalts ist nicht gestattet, soweit nicht ausdrücklich zugestanden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Alle Rechte vorbehalten.