



FRIEDRICH WITTMANN

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Friedrich Wittmann // Lorettostraße 29 // 40219 Düsseldorf

Grünordnungsplan (GOP)

zum

Bebauungsplan 04/007 Hansaallee – Niederkasseler Lohweg
Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtbezirk 4, Stadtteil Heerd

Auftraggeber:

Bauherr

begleitet durch:

Stadt Düsseldorf
Herrn Reiner Voß
Amt 68 – Garten-, Friedhofs- und Forstamt
Kaiserswerther Straße 390
40200 Düsseldorf

Düsseldorf, den 13. Juli 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Bestandssituation
 - 1.1 Lage und Geltungsbereich
 - 1.2 Bestandssituation
 - 1.3 Biotopkartierung
 - 1.4 Baumbestand
 - 1.5 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe 1
 - 1.6 Sonstige wertvolle Grünstruktur

2. Beschreibung und Bewertung von Bestand und Planung
 - 2.1 Baumbestand
 - 2.2 Flächenbilanz
 - 2.3 Versiegelungsbilanz
 - 2.3.1 Allgemeines Wohngebiet WA I – Baufeld 1: versiegelte Flächen / Grünflächen
 - 2.3.2 Allgemeines Wohngebiet WA II – Baufeld 1: versiegelte Flächen / Grünflächen
 - 2.3.3 Allgemeines Wohngebiet WA II – Baufelder 2 und 3 sowie Öffentliche Grünfläche
 - 2.3.4 Gesamtbilanz für WA I - Baufeld 1 und WA II – Baufelder 1, 2 und 3

3. Grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan
 - 3.1 Allgemeine Ziele und Maßnahmen
 - 3.2 Private Kinderspielflächen
 - 3.3 Öffentliche Grünfläche und Kinderspielplatz
 - 3.4 Fußläufige Verbindungen und Wegerechte
 - 3.5 Baumpflanzungen
 - 3.6 Sonstige Grünstrukturen
 - 3.7 Extensive Dachbegrünungen
 - 3.8 Begrünung unterbauter Fläche / Tiefgaragenbegrünung
 - 3.8.1 Substratüberdeckung auf Tiefgaragen
 - 3.8.2 Substratüberdeckung im Bereich von Ausgleichspflanzungen
 - 3.9 Einfriedungen
 - 3.9.1 Einfriedung entlang des Erschließungsweges mit öffentlichen Gehrechts
 - 3.9.2 Müll- und Wertstoffcontainerstellplätze
 - 3.9.3 Sonstige Einfriedungen und Zaunanlagen
 - 3.10 Artenschutz
 - 3.10.1 Ersatz von Spaltenquartieren für Fledermäuse
 - 3.10.2 Ersatz für Haussperlingskolonien
 - 3.10.3 Ersatz von Niststätten des Mauerseglers

Anhang:

Pläne zum Grünordnungsplan

Plan 618/10	Index B	Lageplan Ausgangszustand – Flächenberechnung
Plan 618/11	Index B	Bestandsplan Bäume
Plan 618/12	Index B	Lageplan Zustand nach Umsetzung der Planung
Plan 618/13	Index B	Lageplan Ausgleichspflanzung

Alle Planunterlagen sind im M 1: 500.

618/tab-A Tabelle A: Flächenberechnung
Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

618/tab-B Tabelle B: Flächenberechnung
Zustand nach Umsetzung der Planung / Baumaßnahme

1. Bestandssituation

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet 04/007 Hansaallee/Niederkasseler Lohweg liegt im Stadtteil Heerdt, Stadtbezirk 4 der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das Plangebiet gliedert sich in die Allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II wurden für den GOP nochmals in Baufelder unterteilt. Die Baufelder entsprechen den heutigen Grundstücksgrenzen und Eigentümerverhältnissen. So können die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen für den Bereich der Baufelder den Eigentümer genau zugeordnet werden.

Das Allgemeine Wohngebiet WA I liegt am Niederkasseler Lohweg. Das WA I ist identisch mit Baufeld 1. Das Allgemeine Wohngebiet WA II liegt an der Hansaallee. Das WA II besteht aus den Baufeldern 1, 2 und 3. Alle WA-Gebiete erhalten eine Tiefgarage.

Der Bauherr plant nach einem Entwurf der Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH & Co. KG die Bebauung der jeweiligen Baufelder 1 im WA I und WA II.

Das Baufeld 2 (WA II) befindet sich im Privateigentum. Das Baufeld 3 (WA II) befindet sich im Besitz der Städtischen Wohnungsgesellschaft der Stadt Düsseldorf (SWD). Für diese beiden Baufelder liegen im Moment keine konkreten Planungen vor.

1.2 Bestandssituation

Das dreiecksförmige Plangebiet (ca. 19.618 m²) ist entlang der Straßen Hansaallee und Niederkasseler Lohweg mit Wohnblöcken/-riegeln aus den 60'ger Jahren des 20'sten Jahrhunderts bebaut. Die Wohnblöcke Hansaallee 268-278 im Bereich des Baufelds 3 unterliegen einem Sanierungsstau.

Die Freiflächen werden zum Teil als Parkplatzflächen genutzt. Die Rasenflächen sind mit Bäumen bestanden. Entlang der Grenzen finden sich Gehölz- und Strauchpflanzungen.

Die an der Nordgrenze im Innenbereich liegende öffentliche Grünfläche (ca. 3.872 m²) ist als Kinderspielplatz ausgewiesen und wird auch als solche so genutzt.

1.3 Biotopkartierung

Die Biotoptypenerfassung und ökologische Bewertung in den Tabellen A und B, siehe Anhang zum Grünordnungsplan, erfolgte gem. der Empfehlung der LANUV nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, 2008.

Die zeichnerische Darstellung der Biootypen erfolgte in den Plänen 618/10 Ausgangszustand und 618/12 Flächen nach der Umsetzung der Planung. Die Ergebnisse sind unter Pkt. 2.2 Flächenbilanz näher beschrieben.

1.4 Baumbestand

Der Baumbestand wurde durch das Vermessungsbüro Jochen Brandau aufgemessen und in einer Baumliste erfasst. Diese Baumerfassung wurde durch zusätzliche Aufmaße und Begehungen am 21.01., 12.05. und 13.10.2015 durch das Landschaftsarchitekturbüro Friedrich Wittmann ergänzt, s. Plan 618/11 Bestandsplan Bäume. Bei den letzten Begehungen wurden die Bäume 61-70 in die Planunterlagen aufgenommen und ergänzt.

Insgesamt wurden 70 Bäume aufgenommen. Diese verteilen sich auf die folgenden Baumarten: 1 Aesculus (Kastanie), 25 Acer (Ahorn), 6 Carpinus (Hainbuche), 1 Cornus (Hartriegel), 9 Populus (Pappel), 7 Prunus (Kirsche), 3 Robinia (Robinie) und 9 Tilia (Linde), zuzügl. der 9 Bäume, die nicht mehr vorhanden sind, s. letzter Abs. unter Pkt. 1.4.

Die vorgenannten Bäume fallen alle unter die Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf. Von den Bäumen stehen 7 Bäume im Bereich des Baufelds 1 (WA I), 15 Bäume im Bereich des Baufelds 1 (WA II) und 14 Bäume auf Baufeld 3 (WA II). Auf Baufeld 2 (WA II) stehen keine Bäume.

4 Bäume stehen als städtische Straßenbäume im Bereich des Gehweges der Hansaallee. 21 Bäume wurden auf dem öffentlichen Kinderspielplatz kartiert. Diese stehen allesamt in der markanten Baum- und Gehölzhecke entlang der Grundstücksgrenze zu den WA I und WA II.

Bei den zusätzlichen Aufmaßen konnte festgestellt werden, dass die folgenden 9 Bäume (4, 17, 29, 30, 42, 43, 49, 51 und 60) nicht mehr vorhanden waren. Diese waren durch den Sturm Ela am 09.06.2014 so stark beschädigt worden, dass die Bäume entfernt werden mussten. Nachrichtlich werden diese Bäume/Baumstandorte im Plan 618/11 aufgeführt.

1.5 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe 1

Die Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR führte für das Plangebiet die erforderlichen Untersuchungen zum Artenschutz im Rahmen einer Artenschutzfachlichen Stellungnahme zur Artenschutzvorprüfung (ASP I) aus.

Die Ergebnisse zum Artenschutz wurden in den Gutachten vom 19.02.2015 und 26.10.2015 dokumentiert.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein Vorkommen von Fledermaus- und Vogelarten innerhalb der Gebäude auszuschließen ist. Es konnten keine Nutzungsspuren von planungsrelevanten Tierarten in Keller und Dachbereichen festgestellt werden. Da alle Gebäude zurzeit noch bewohnt werden, ist ein Vorkommen von Fledermaus- und Vogelarten in den Wohneinheiten auszuschließen.

Für die Außen-/Fassadenbereiche gelten, dass an den verschiedenen Wohnhäusern verschiedene potentielle Spaltenverstecke und Einschluflmöglichkeiten zu finden sind. In dem Gutachten vom 19.02.2015 wird zwischen verschiedenen Haustypen und deren potentieller Eignung differenziert:

- Gebäudety A (Hansaallee 248/250) WA II – Baufeld 1
Fassade und Dachbereich intakt, keine Risse, keine Nutzungsspuren = eher ungeeignet
- Gebäudety B (Hansaallee 256-266) WA II – Baufeld 1
Fassade und Dachbereich intakt, keine Risse, allerdings ggf. geeignete Strukturen für Sommerquartiere an den Giebeln und Ortgang, jedoch keine Nutzungsspuren = eher ungeeignet
- Gebäudety C (Hansaallee 268) WA II – Baufeld 2
Fassade und Dachbereich intakt, keine Risse, allerdings ggf. geeignete Strukturen für Sommerquartiere am Ortgang (Vordergebäude) und unter der Attika am Übergang zur Dachhaut (Gebäude Hinterhof), jedoch keine Nutzungsspuren = eher ungeeignet
- Gebäudety D (Hansaallee 270-278) WA II – Baufeld 3
Eher schlechter Gebäudezustand mit potentiellen Einschluflmöglichkeiten am Übergang von Dach zu Fassade sowie an den Giebelseiten = mit leichten Nutzungsspuren, die von Vögeln oder Fledermäusen stammen können
- Gebäudety E (Niederkasseler Lohweg 227-235) WA I – Baufeld 1
Fassade und Dachbereich intakt, keine Risse, keine Nutzungsspuren = eher ungeeignet

Bezüglich des Baum-/Gehölzbestandes wurde festgestellt, dass sich in den Altbäumen des Plangebietes Astlöcher und Spechthöhlen sowie Vogelnefter befinden. Die Gutachten gehen davon aus, dass der Gehölzbestand Fortpflanzungs- und Ruhestätten für einige der besonders geschützten, allgemein häufigen Brutvogelarten (z.B. Meisen, Ringeltauben, Elster, Buntsprecht) darstellt. Somit können durch den Rückbau der Gebäude und Gehölzentnahmen potentielle Brutstätten zerstört werden.

1.6 Sonstige wertvolle Grünstruktur

Als sonstige wertvolle und markante Grünstruktur innerhalb des B-Plangebietes wurde die auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Grenze zu den Allgemeinen Wohngebieten WA I und WA II stehende Baum- und freiwachsende Hecke im GOP kartiert.

Die Baumhecke besteht aus den Bäumen 5, 13-16, 18-25 und 34-41 (13 Acer - Ahorn, 5 Carpinus – Hainbuche, 1 Robinia - Robinie und 2 Tilia in Sorten – Linden) sowie den darunter wachsenden Gehölzen und Sträuchern. Die Hecke hat eine Gesamtbreite von ca. 4,00 m.

Die Baum- und Gehölzhecke schirmt die öffentliche Grünfläche und den Kinderspielplatz gegen die Bebauung und auch gegen den Straßenverkehr/-lärm von der Hansaallee ab.

2. Beschreibung und Bewertung von Bestand und Planung

2.1 Baumbestand

Zur Bewertung des vorhandenen Baumbestandes wurden die Bäume der Allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II drei Kategorien zugeordnet, s. hierzu Plan 618/11 Lageplan Bestand. Die Kategorien gliedern sich nach Vitalitätsstufen in:

- Sehr gute bis gute Vitalität und/oder besonders schöner Habitus.
Bäume - grün: 3, 8, 9, 11, 12, 31, 44-46, 52, 54, 56-59, 64 und 66-70 (21 Stück)
- Vital, aber Habitus beeinträchtigt, stark geschnitten.
Bäume - gelb: 1, 2, 26-28, 47, 50 und 55 (8 Stück)
- Sehr alt oder nicht mehr vital oder Habitus verschnitten/zerstört.
Bäume - rot: 6, 7, 10, 32, 33, 48, 53, 61-63 und 65 (11 Stück)

Die Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche wurden nicht weiter kategorisiert.

Auf Grund der geplanten Bebauung, einschl. der großflächigen Unterbauung der Grundstücke mit Tiefgaragen sowie der Herstellung der Feuerwehzufahrten im Bereich der Hansaallee (öffentlicher Gehweg) müssen im Bereich der jeweiligen Baufelder 1 (WA I und WA II) insgesamt 19 satzungsgeschützte Bäume (2, 3, 7, 10, 12, 27, 28, 31-33, 44-48, 52, 67, 68 und 70) gefällt werden. Nur die drei Bäume (1, 26, und 50) können erhalten werden. Dazu entfallen weitere 4 Bäume (6, 8, 9 und 11), die innerhalb der Feuerwehrebewegungsflächen im öffentlichen Gehwegbereich der Hansaallee stehen.

Im Bereich von WA II - Baufeld 3 stehen 14 Bäume, von denen voraussichtlich 8 Bäume (53, 61-66 und 69) bei Umsetzung der Planung entfernt werden müssen. 6 Baumstandorte (54-59) können erhalten werden.

2.2 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz zur ökologischen Wertigkeit wurde für die Allgemeinen Wohngebiete WA I (Baufeld 1) und WA II (Baufelder 1-3) sowie für den Bereich der öffentlichen Grünfläche erstellt, s. hierzu Tabelle A: Ausgangszustand des Plangebietes und Tabelle B: Zustand nach Umsetzung der Baumaßnahme.

Für die Baufelder 2 und 3 werden in der Tabelle B die B-Planvorgaben zu Grunde gelegt. Da die öffentliche Grünfläche als Grün- und Spielplatzfläche erhalten bleibt, werden die Bestandswerte aus der Tabelle A in die Tabelle B – Zustand nach der Umsetzung der Baumaßnahme übernommen. Es ergeben sich somit keine Veränderungen in der anzusetzenden ökologischen Wertigkeit.

Die Gesamtfläche von 19.618 m² verteilt sich auf die Baufelder:

WA I – Baufeld 1	5.505 m ²
WA II – Baufeld 1	5.822 m ²
WA II – Baufeld 2	1.442 m ²
WA II – Baufeld 3	2.977 m ²

Öffentl. Grünfläche 3.872 m²

Bei einem Ausgangswert (Bestand) von 36.236 Wertpunkten und einem Zielwert von 36.900 (nach der Umsetzung der Planung) schließt die Flächen-/Ökobilanz positiv mit: 664 Wertpunkten.

Die möglichen Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

2.3 Versiegelungsbilanz

2.3.1 Allgemeines Wohngebiet WA I – Baufeld 1: Versiegelte Flächen / Grünflächen

Bei den versiegelten Flächen werden die mit Gebäuden bebauten und versiegelten Wegeflächen im Biotoptyp 1.1 zusammengefasst.

Die Versiegelungswerte für WA I Baufeld 1 liegen bei 1.836 m² versiegelter Fläche im Bereich des Bestands und bei 2.331 m² für die Planung. Von den Dachflächen werden 1.043 m² extensiv begrünt.

Die Freiflächen (Zier-/Nutzgarten ohne heimische Gehölze 4.3) reduzieren sich auf der anderen Seite von heute 3.669 m² auf 2.198 m². Dazu kommen 626 m² Strauch- und Gehölzpflanzung (Zier-/Nutzgarten mit heimischen Gehölzen 4.4) entlang der inneren Grundstücksgrenzen nach Umsetzung der Maßnahme.

Es verbleiben darüber hinaus 350 m² als teilversiegelte Flächen für die Feuerwehr (1.3).

2.3.2 Allgemeines Wohngebiet WA II – Baufeld 1: Versiegelte Flächen / Grünflächen

Heute sind im WA II Baufeld 1 1.755 m² (1.1) versiegelt. Die Planung sieht vor, diesen Wert auf 2.520 m² zu erhöhen. Von den Dachflächen werden 930 m² extensiv begrünt.

Die Freiflächen Zier-/Nutzgarten ohne heimische Gehölze (4.3) reduzieren sich auf der anderen Seite von heute 4.067 m² auf 2.260 m². Dazu kommen 642 m² Strauch- und Gehölzpflanzung (Zier-/Nutzgarten mit heimischen Gehölzen 4.4) entlang der inneren Grundstücksgrenzen nach Umsetzung der Maßnahme.

Es verbleiben darüber hinaus 400 m² als teilversiegelte Flächen für die Feuerwehr (1.3).

2.3.3 Allgemeines Wohngebiet WA II – Baufelder 2 und 3 sowie öffentliche Grünfläche

Heute sind im WA II Baufeld 2 1.104 m² und im Baufeld 3 677 m² (1.1) versiegelt. Die Planung sieht vor diesen Wert auf 593 m² bzw. 1.532 m² zu verändern. Von den Dachflächen werden 150 m² im Baufeld 2 und 772 m² im Baufeld 3 extensiv begrünt (1.3).

Die Freiflächen Zier-/Nutzgarten ohne heimische Gehölze (4.3) sind heute 338 m² (Baufeld 2) bzw. 2.300 m² (Baufeld 3) groß. Diese Werte betragen nach Umsetzung der

B-Planvorgaben 577 m² und 1.258 m². Dazu kommen 272 m² und 187 m² Strauch- und Gehölzpflanzung (Zier-/Nutzgarten mit heimischen Gehölzen 4.4) entlang der inneren Grundstücksgrenzen nach Umsetzung der Maßnahme.

2.3.4 Gesamtbilanz für WA I - Baufeld 1 und WA II – Baufelder 1, 2 und 3

Bei einem Ausgangswert (Bestand) von 36.236 Wertpunkten und einem Zielwert von 36.900 (nach der Umsetzung der Planung) schließt die Flächen-/Ökobilanz positiv mit: 664 Wertpunkten. Die möglichen Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

	Bestand	Planung
Versiegelte Flächen:	5.372 m ²	6.976 m ²
extensiv begrünte Dachflächen:	0 m ²	2.895 m ²
Grünflächen:	10.374 m ²	8.770 m ²
Öffentliche Grünfläche:	3.872 m ²	3.872 m ²
Wertpunkte:	36.236 WP	36.900 WP
Gesamtbilanz / Überschuss:	664 WP	

3. Grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan

3.1 Allgemeine Ziele und Maßnahmen

Die folgenden Allgemeinen Ziele und Maßnahmen dienen zur langfristigen Sicherstellung, Entwicklung und Umsetzung qualitativvoller Frei- und Grünanlagen. Diese grünordnerischen Festsetzungen sind zur Übernahme in den Bebauungsplan formuliert.

3.2 Private Kinderspielflächen

Gemäß §9 „Nicht überbaute Flächen, Spielflächen, Geländeoberflächen“ der BauO NRW gilt, dass auf eine Bereitstellung von ausreichender Spielfläche für Kleinkinder verzichtet werden kann, wenn a) *„eine solche Spielfläche auf einem anderen Grundstück geschaffen wird oder vorhanden ist...“* und/oder c) *„ein geeigneter öffentlicher Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist“*.

Der an die Allgemeinen Wohngebiete WA I und II unmittelbar angrenzende öffentliche Kinderspielplatz wird unter der Voraussetzung einer entsprechenden Aufwertung der vorhandenen Spielfläche, als geeigneter Spielplatz für das neue Wohnquartier gewertet.

Des Weiteren kann auf Grund der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Errichtung von FW-Zufahrten, Zuwegungen, Durchgrünung (Baum-/Ausgleichspflanzungen) des Plangebietes, usw. die Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen auf Baugrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf nicht eingehalten und umgesetzt werden. So kann nach §2 Abs. 2 auf den jeweiligen Baufeldern 1 in den Allgemeinen Wohngebieten WA I

und II die erforderliche Größe der notwendigen Kinderspielfläche (5 m² pro Wohneinheit) nicht bereitgestellt werden.

Auch §3 Abs 2 „*Spielplätze müssen besonnt und windgeschützt liegen. Ist ein Spielplatz für mehr als zehn Wohnungen bestimmt, so muss er von wohn- und Schlafzimerfenstern mindestens 10 m entfernt liegen.*“ kann nicht eingehalten werden. Bei einer Bereitstellung von Spielflächen für Kleinkinder würde der geforderte Abstand von 10 m deutlich unterschritten.

Die aktuelle Planung sieht im WA I und II auf den Baufeldern 1 die Erstellung von 151 Wohneinheiten (WE) vor. Bei einer geforderten Spielfläche von 5 m² je WE ergibt sich insgesamt ein Flächenbedarf von 755 m² neu zu bauender Spielfläche.

Aus diesem Grund wird eine Ausgleichszahlung im Wert von 100,00 € pro m² erforderlicher Spielfläche vorgeschlagen. Die erforderliche Ausgleichszahlung bei Umsetzung der Planung auf den beiden Baufeldern 1 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II zur Aufwertung des unmittelbar angrenzenden vorhandenen öffentlichen Kinderspielplatzes wäre somit mit 755 m² x 100,00 € = 75.500,00 € festzusetzen.

Über die vorgesehene Ausgleichszahlung zur Aufwertung des angrenzenden Kinderspielplatzes, siehe Pkt. 3.3, werden die Verpflichtungen zum Bau von privaten Kleinkinderspielbereichen abgegolten.

3.3 Öffentliche Grünfläche und Kinderspielplatz

Die öffentliche Grünfläche und der Kinderspielplatz sind zu erhalten und gestalterisch aufzuwerten. Neben den Freiflächen um die Gebäude sichert die öffentliche Grünfläche die wesentliche Freiraumversorgung für das Gebiet.

Die Ausgleichszahlung zur Abgeltung der Spielplatzflächen auf Privatgrundstücken, siehe Pkt. 3.2 ist zur Aufwertung des Kinderspielplatzes einzusetzen.

Die freiwachsende Hecke/Baumhecke auf Seiten der öffentlichen Grünanlage zur Grenze der Allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

3.4 Fußläufige Verbindungen und Wegerechte

Zwischen den Gebäuden 2 und 3 im WA II Baufeld 1 wird ein 3,00 m breiter Weg mit öffentlichem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf privatem Grund bzw. für die Pflegefahrzeuge der Stadt Düsseldorf angelegt. Diese Wegefläche dient zur Erschließung der öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz von der Hansaallee aus.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass die heute bestehende grüne Wegeverbindung von der Hansaallee durch die öffentliche Grünanlage zum Niederkasseler Lohweg erhalten bleibt. Dabei bleibt der Zugang zur Öffentlichen Grünfläche an der heutigen Stelle erhalten. Die Zuwegung

von der Hansaallee zur Öffentlichen Grünfläche wird allerdings um ca. 7,00 m nach Osten verschoben.

Die Festsetzung des Wegerechts im B-Plan hat ausreichend große Schleppkurven für die Pflegefahrzeuge der Stadt Düsseldorf zu beachten.

3.5 Baumpflanzungen

Die zu fällenden satzungsgeschützten Bäume (19 Stück) auf den beiden Baufeldern 1 (WA I und WA II) können durch 28 Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang 20/25 cm mit einem Baumwert von 900,00 €/Baum ausgeglichen werden. Die Höhe des Baumwertes gilt auch bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragendecken, wenn 130 cm Substratstärke und 50m³ Substrat je Baum nachgewiesen werden.

Der Ausgleichswert der zu fällenden 19 Bäume im Bereich der Baufelder 1 wurde durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt auf Grundlage der Baumschutzsatzung ermittelt und beträgt 24.250,00 €.

Gemäß GOP werden auf dem Baufeld 1 (WA I) insgesamt 12 Bäume gepflanzt. Davon steht 1 Baum im Bereich der Tiefgarage und 11 Bäume im gewachsenen Boden. Auf Baufeld 1 (WA II) werden insgesamt 16 Bäume gepflanzt. Von diesen Bäumen stehen 5 Bäume auf der Tiefgarage.

Auf Baufeld 3 werden bei der Umsetzung 8 Bäume gerodet, von denen 5 nicht mehr als vital eingestuft werden. Die Höhe des ermittelten Ausgleichswertes beträgt 9.250,00 €. Diesen Rodungen steht die mögliche Neupflanzung von 11 Bäumen im Bereich der Baufelder 2 und 3 (WA II) gegenüber, sodass auch hier ein Ausgleich erfolgt.

Insgesamt stehen somit 39 mögliche Baumpflanzungen 27 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf zu genehmigenden Baumfällungen gegenüber.

Der Baumbestand ist im Plan 618/11 und die Ausgleichspflanzung ist im Plan 618/13 dargestellt.

Die im städtischen Straßenraum zu fällenden Bäume (6, 8, 9 und 11) werden mit einem Wertersatz von 100% monetär ausgeglichen. Diese werden nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Düsseldorf auf 11.700,00 € taxiert.

Die für den Wegfall der Straßenbäume zu leistende Ausgleichszahlung ist zweckgebunden für Neupflanzungen auf öffentlichen Grünflächen oder im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu verwenden. Auf der öffentlichen Grünfläche des Kinderspielplatzes sind zur Aufwertung der Grünstruktur Baumpflanzungen sinnvoll. Mögliche Baumstandorte (5 Stück) sind im Plan 618/13 dargestellt.

Baumpflanzungen und Artenauswahl erfolgen nach der Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf. Es werden nur Baumarten der Kategorie 1 der Zukunftsbaumliste gepflanzt. Die Pflanzqualitäten für Bäume werden mit einem Stammumfang von 20-25 cm festgesetzt.

Im B-Plan ist die Stückzahl der zu pflanzenden Bäumen auf den Baufeldern festzusetzen mit:

Baufeld 1 – WA I	12 Bäume, davon 1 auf Tiefgaragendecke
Baufeld 1 – WA II	16 Bäume, davon 5 auf Tiefgaragendecke
Baufeld 2 – WA II	5 Bäume
Baufeld 3 – WA II	6 Bäume
Öffentl. Grünfläche mit Kinderspielplatz	5 Bäume

Die Baumstandorte und Artenauswahl sind im Plan 618/13 Lageplan Ausgleichspflanzung zum GOP dargestellt.

3.6 Sonstige Grünstrukturen

Die nicht überbauten Frei- und Grünflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II sind mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.

Die inneren Grenzen der Frei- und Grünflächen sind mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Diese Flächen werden im B-Plan als Gehölzflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt und sind als freiwachsende Niederhecke mit einer Wuchshöhe bis 3,00 m, wie folgt, zu bepflanzen:

- je nach Breite 1- bis mehrreihige Pflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen
- Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Reihenabstand 1,00 m und Pflanzung von Einzelsträuchern versetzt auf Lücke
- Pflanzqualität: Solitär oder Heister, 3x verpflanzt mit Ballen oder im Cont., Höhe 125-175 cm
- Randsaum aus niedrigen Laubsträuchern, flächigen Bodendeckern und Stauden

Auf diese Weise wird die bereits vorhandene freiwachsende Hecke/Baumhecke im Bereich der öffentlichen Grünfläche gestärkt und als Gestaltungselement weiter hervorgehoben. Die Grundstücke werden strukturiert.

Der Grünstreifen ist dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Die verbleibenden Freiflächen werden mit Rasen eingesät und in den Randbereichen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Sträuchern und Bodendeckern bepflanzt.

3.7 Extensive Dachbegrünungen

Als Teilkompensationsmaßnahme für die Versiegelung und als Beitrag zur Verbesserung des Oberflächenwassermanagements und der mikroklimatischen Verhältnisse sind die Dachflächen mit Ausnahme der Techn. Aufbauten, Terrassen in den Staffelgeschoßen, Kiesstreifen extensiv zu begrünen.

Die Vegetationsschichtstärke für extensive Dachbegrünungen beträgt 12 cm. Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen der aktuellen und gültigen FLL-Richtlinie für extensive Dachbegrünungen entsprechen.

3.8 Begrünung unterbauter Fläche / Tiefgaragenbegrünung

Ein Großteil der Freiflächen wird mit Tiefgaragen unterbaut. Für die unterbauten Flächen werden im Bebauungsplan folgende intensive Begrünungen und Schichtstärken festgesetzt:

3.8.1 Substratüberdeckung von Tiefgaragen

Die unterbauten Flächen und Tiefgaragendecken sind mit einer Substratüberdeckung von min. 80 cm, zuzügl. Drainageschicht, auszubauen.

3.8.2 Substratüberdeckung im Bereich von Baumpflanzungen

Für Baum-/Ausgleichspflanzungen auf Tiefgaragendecken ist eine Substratstärke von 130 cm, zuzügl. Drainageschicht, zu berücksichtigen. Die Substratmenge je anzupflanzenden Baum ist mit mindestens 50 m³ einzuplanen.

Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen und gültigen FLL-Richtlinie für intensive Dachbegrünungen entsprechen.

3.9 Einfriedungen

3.9.1 Einfriedung entlang des Erschließungsweges mit öffentlichem Gehrecht

Der Erschließungsweg mit öffentlichen Geh- und Fahrrecht (GF) im Allgemeinen Wohngebiete WA II Baufeld 1 ist mit einer Einfriedung aus Drahtgitterzaun mit der max. Höhe von 1,50 m und einer Hainbuchenhecke, 4 Heckenpflanzen pro lfm, in der Pflanzqualität von Heister 2xv., mB 125-150 cm gegenüber den privaten Grundstücksflächen abzugrenzen. Die Seitenfläche der geschnittenen Hecke muss von der GF-Fläche und zu Feuerwehrebewegungsflächen einen Abstand von min. 30 cm einhalten.

3.9.2 Müll- und Wertstoffcontainerstellplätze

Die Müll- und Wertstoffcontainerstellplätze sind mit Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen wie *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche) und/oder *Ligustrum vulgare* (Liguster) einzugrünen. Die Pflanzqualität der Heckenpflanzen ist Heister 2xv., mB 125-150 cm.

3.9.3 Sonstige Einfriedungen und Zaunanlagen

In Hinblick auf qualitätsvolle Freiräume wird die Art der zulässigen Einfriedungen geregelt. Zur Begrenzung von Freifläche, die Erdgeschoßwohnungen zugeordnet sind, sind Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen wie *Carpinus betulus* (Hainbuche) und/oder *Fagus sylvatica* (Rotbuche) bis zu 1,50 m zulässig. Zusätzlich ist auch die Errichtung eines Zaunes in der max. Höhe von 1,50 m zugelassen. Hierdurch ist eine Abgrenzung von privaten zu allgemein zugänglichen Freiflächen möglich.

Entlang der inneren Grundstücksgrenzen sowie der Außengrenze der Allgemeinen Wohngebiete WA I und II zur öffentlichen Grünanlage ist die Errichtung eines Drahtgitterzaunes mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

Zur Straße hin sind die Grundstücke offen und ohne Zaun zu halten.

3.10 Artenschutz

Gemäß den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und den Vorgaben aus der ASP – Stufe 1 sind die folgenden Ersatzquartiere zu schaffen:

3.10.1 Ersatz von Spalten-/Fassadenquartiere für Fledermäuse

In den Baugebieten sind an den von Westen bis Südosten ausgerichteten Gebäudefassaden über dem 2. Obergeschoss fledermausgeeignete Quartiere anzubringen. Je angefangene 50 laufende Meter der nach Satz 1 ermittelten Fassadenlänge ist 1 Quartier nachzuweisen.

Geeignete Gebäudequartiere an Fassaden sind z.B.:

- vorgehängte Fledermauskästen oder Fledermausbretter
- in die Außenfassade integrierte Fledermauskästen oder -einbausteine
- Spaltenhöhlräume hinter Fassadenverkleidungen
- Attikaausbildung von Flachdächern mit 2 bis 3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe.

3.10.2 Ersatz Fassadenquartiere für den Haussperling

In den Baugebieten sind Brutkästen für den Haussperling ab 2 m Fassadenhöhe aufwärts wie folgt nachzuweisen:

WA I, Baufeld 1 – 2 Quartiere

WA II, Baufeld 1 – 2 Quartiere

WA II, Baufeld 2 – 1 Quartier

WA II, Baufeld 3 – 1 Quartier

Die Brutkästen können an die Außenfassade gehängt oder alternativ als Niststein komplett in die Fassade integriert werden.

3.10.3 Fassadenquartiere für den Mauersegler

In den Baugebieten sind danach wie folgt Nistkästen für den Mauersegler nachzuweisen:

WA I, Baufeld 1 – 1 Nistkasten mit 3 Brutkammern, alternativ 3 Einzelnistkästen

WA II, Baufeld 1 – 1 Nistkasten mit 3 Brutkammern, alternativ 3 Einzelnistkästen

WA II, Baufeld 2 – 1 Einzelnistkasten

WA II, Baufeld 3 – 1 Einzelnistkasten

Die Nistkästen können an die Außenfassade gehängt oder alternativ als Einbaukasten in die Fassade integriert werden.

Die Art und die Anordnung der verschiedenen Gebäudequartiere für Fledermäuse, Haussperling und Mauersegler ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail abzustimmen.


Friedrich Wittmann
Landschaftsarchitekt AKNW / BDIA
Düsseldorf, den 13.07.2017

**Tabelle A: Anlage zum Grünordnungsplan / B-Plan 04007 - Stadt Düsseldorf
Hansaallee 268-278 / Niederkasseler Lohweg: WA I und II - Baufelder 1, 2, 3 und 4
Gemarkung Heerdt, Flur 29, Flurstück 10, 11, 12, 13, 206, 220, 349
Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen	Code	Biotop	Fläche	Grund- Wert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- Wert	Einzel- flächen- wert
(s. Plan Ausgangs- situation)	(lt. Biotop- typen- wertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(m ²)	(lt. Biotop- typen- wertliste)		(Sp5 x Sp6)	(Sp4 x Sp7)
Allgemeines Wohngebiet WA I							
Baufeld 1	1.1	versiegelte Flächen Gebäude, Garagen, Wege, etc.	1.836	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne heimische Gehölze	3.669	2	1	2	7.338
		Fläche Baufeld 1:	5.505				
		Zw.-summe WA I:	5.505				7.338
Allgemeines Wohngebiet WA II							
Baufeld 2	1.1	versiegelte Flächen Gebäude, Garagen, Wege, etc.	1.755	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne heimische Gehölze	4.067	2	1	2	8.134
		Fläche Baufeld 1:	5.822				
Baufeld 3	1.1	versiegelte Flächen Gebäude, Garagen, Wege, etc.	677	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne heimische Gehölze	2300	2	1	2	4.600
		Fläche Baufeld 3:	2.977				

Baufeld 4	1.1	versiegelte Flächen Gebäude, Garagen, Wege, etc.	1.104	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne heimische Gehölze	338	2	1	2	676
		Fläche Baufeld 4:	1.442				
		Zw.-summe WA II:	10.241				13.410
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz							
KSP	4.7	Grünanlage u. Wege (Kinderspielplatz) ≤ strukturreich mit Baumbestand	3.872	5	0,8	4	15.488
		Öffentl. Grünfläche	3.872				15.488
		Zw.-summe Grünfl.	3.872				15.488
		Gesamtfläche in m²	19.618				
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp8)							36.236

Flächenbilanzierung nach: „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“
Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen

618/tab B
Stand: 30.05.2017

**Tabelle B: Anlage zum Grünordnungsplan / B-Plan 04007 - Stadt Düsseldorf
Hansaallee 268-278 / Niederkasseler Lohweg: WA I und WA II - Baufelder 1, 2, 3 und 4
Gemarkung Heerdt, Flur 29, Flurstück 10, 11, 12, 13, 206, 220, 349** **Zustand**
nach Umsetzung der Baumassnahme

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen	Code	Biotop	Fläche	Grund- Wert P	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- Wert	Einzel- flächen- wert
(s. Plan Ausgangs- situation)	(lt. Biotop- typen- wertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(m ²)	(lt. Biotop- typen- wertliste)		(Sp5 x Sp6)	(Sp4 x Sp7)
Allgemeines Wohngebiet WA I							
Baufeld 1	1.1	Versiegelte Flächen Gebäude, Wege, etc.	2.331	0	1	0	0
	4.1	extensive Dachbegrünung	1.043	1	1	1	1.043
	1.3	teilversiegelte Flächen Schotterflächen, Feuer- wehr, Spielfläche, etc.	350	1	1	1	350
	4.4	Zier- und Nutzgarten mit heimischen Gehölzen	626	3	1	3	1.878
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne heimische Gehölze	2.198	2	1	2	4.396
		Fläche Baufeld 1:	5.505				
		Zw.-summe WA I:	5.505				7.667

Allgemeines Wohngebiet WA II							
Baufeld 2	1.1	Versiegelte Flächen Gebäude, Wege, etc.	2.520	0	1	0	0
	4.1	extensive Dachbegrünung	930	1	1	1	930
	1.3	teilversiegelte Flächen Schotterflächen, Feuer- wehr, etc.	400	1	1	1	400
	4.4	Zier- und Nutzgarten mit heimischen Gehölzen	642	4	1	3	1.926
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne heimische Gehölze	2.260	2	1	2	4.520
		Fläche Baufeld 2:	5.822				
Baufeld 3	1.1	versiegelte Flächen Gebäude, Garagen, Wege, etc.	1.532	0	1	0	0
	4.1	extensive Dachbegrünung	772	1	1	1	772
	4.4	Zier- und Nutzgarten mit heimischen Gehölzen	187	3	1	3	561
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne heimische Gehölze	1.258	2	1	2	2.516
		Fläche Baufeld 3:	2.977				
Baufeld 4	1.1	versiegelte Flächen Gebäude, Garagen, Wege, etc.	593	0	1	0	0
	4.1	extensive Dachbegrünung	150	1	1	1	150
	4.4	Zier- und Nutzgarten mit heimischen Gehölzen	272	3	1	3	816
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne heimische Gehölze	577	2	1	2	1.154
		Fläche Baufeld 4:	1.442				
		Zw.-summe WA II:	10.241				13.745

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz							
KSP	4.7	Grünanlage u. Wege (Kinderspielplatz) ≤ strukturreich mit Baumbestand	3.872	5	0,8	4	15.488
		Zw.-summe Grünfl.:	3.872				15.488
		Gesamtfläche in m²	19.618				36.900
Gesamtflächenwert P: (Summe Sp8)							36.900

Geplanter Ausgleich - Grundwert P: 36.900
Ausgangswert Bestandsfläche - Grundwert A: -36.236

Gesamtbilanz / Differenz = ökologische Bilanz: 664

Korrekturfaktor - Erläuterung:

Der KSP wird aufgrund der intensiven Nutzung durch Kinder mit 0,8 gewertet.

WOHNBEBAUUNG HANSAALLEE / NIEDERKASSELER LOHWEG

LAGEPLAN AUSGANGSZUSTAND

M 1: 500



LEGENDE:

	Baum, Bestand s. Plan 618/11	
	vorhandene Bebauung, außerhalb des Plangebietes	
	Versiegelung Bebauung, Flächen, Wege	
1.1	WA I - Baufeld 1	1.836 qm
1.1	WA II - Baufeld 1	1.755 qm
1.1	WA II - Baufeld 2	1.104 qm
1.1	WA II - Baufeld 3	677 qm
	Grünflächen, Rasen, Gärten	
4.3	WA I - Baufeld 1	3.669 qm
4.3	WA II - Baufeld 1	4.067 qm
4.3	WA II - Baufeld 2	338 qm
4.3	WA II - Baufeld 3	2.300 qm
	Spielplatz (öffentlich), Stadt Düsseldorf Aufwertung als Ausgleich für private Kinderspielflächen	3.872 qm
		19.618 qm
	Planungsgrenze WA I =	ca. 5.505 qm
	Baufeld 1 Eigentümer - Bauherr	ca. 5.505 qm
	Planungsgrenze WA II =	ca. 10.241 qm
	Baufeld 1 Eigentümer - Bauherr	ca. 5.822 qm
	Baufeld 2 Eigentümer privat	ca. 1.442 qm
	Baufeld 3 Eigentümer Städtische Wohnungsgesellschaft der Stadt Düsseldorf	ca. 2.977 qm
	Grenze B-Plan 04/007-St	

B	12.07.2017	WlVK	Änderung Baufeldbezeichnungen, Legende
A	31.05.2017	WlVK	Änderung Liniengrafik Gehölzflächen, Legende
IND	DATUM	BEA	ÄNDERUNGSERGÄNZUNG

BAUVORHABEN
B-Plan 04007 - Stadt Düsseldorf
Wohnbebauung Hansaallee / Niederkasseler Lohweg

BAUHERR
 Düsseldorf, den

LANDSCHAFTSARCHITEKT
 Düsseldorf, den

FRIEDRICH WITTMANN
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
 Friedrich Wittmann // Freier Landschaftsarchitekt // BDLA / AKNW / AIV
 Lorettstraße 29 // 40219 Düsseldorf // Telefon 0211 15936488 // wittmann@friedrichwittmann.de

PLANSTUFE
GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERK
 500 Freianlagen

PLANBEZEICHNUNG
Lageplan Ausgangszustand - Flächenberechnung

BLATTGRÖSSE	MASSTAB	DATUM	BEARBEITER	ARCHITEKTENPLAN	INDEX
880/600	1: 500	08.02.2017	WlVK	618/10	B

WOHNBEBAUUNG HANSAALLEE / NIEDERKASSELER LOHWEG

BESTANDSPLAN BÄUME

M 1: 500

LEGENDE:

- Bewertungserläuterung:**
- + sehr gute bis gute Vitalität und/oder besonders schöner Habitus
 - o vital, aber Habitus beeinträchtigt, stark geschnitten
 - sehr alt oder nicht mehr vital, oder Habitus verschnitten/zerstört
 - Bäume Nr. 4., 17., 29., 30., 42., 43., 49., 51. und 60. nach Sturm bei Begehung am 12.05.2015 nicht mehr vorhanden.

WA I - Baufeld 1 und WA II - Baufeld 1
Baum vorhanden / Baumfällantrag = 19 Stück

	StU cm	Krone m	Bewertung
2. Aesculus camea	150	10,00	o
3. Tilia eufratica	220	10,00	+
7. Populus Hybride	340	14,00	-
10. Populus Hybride	340	12,00	-
12. Acer plat. 'Faass.B.'	80	6,00	+
27. Populus Hybride	300	12,00	o
28. Tilia	200	8,00	o
31. Tilia	100	6,00	-
32. Populus Hybride	320	10,00	-
33. Populus Hybride	310	12,00	-
44. Robinia pseudoacacia	200	14,00	+
45. Cornus mas	70/70/100	12,00	+
46. Prunus avium	90	8,00	+
47. Prunus avium	330	20,00	o
48. Prunus avium	110	18,00	-
52. Carpinus betulus	190	16,00	+
67. Acer plat. 'Faass.B.'	90	8,00	+
68. Tilia	100	6,00	+
70. Acer platanoides	90	6,00	+

Städtische Straßenbäume Hansaallee
Baum vorhanden / Baumfällantrag = 4 Stück

	StU cm	Krone m	Bewertung
6. Populus Hybride	280	14,00	-
8. Tilia	80	6,00	+
9. Tilia	80	6,00	+
11. Tilia	80	6,00	+

WA I - Baufeld 1 und WA II - Baufeld 1
Bäume - Erhaltung

	StU cm	Krone m	Bewertung
1. Acer platanoides	230	10,00	o
26. Acer platanoides	160	10,00	o
50. Populus Hybride	370	18,00	o

Aufmass Bäume gem. Vermessungsbüro Jochen Brandau, Hardtstraße 54, 40624 Düsseldorf, Telefon 0211 666209
ergänzt durch Aufmaße am 21.01. und 13.10.2015
Friedrich Wittmann Landschaftsarchitekten
Lorettostraße 29, 40219 Düsseldorf, Telefon 0211 15936488

Kinderspielplatz
Bäume - Erhaltung

	StU cm	Krone m
5. Robinia pseudoacacia	170	8,00
13. Acer campestre	120	14,00
14. Carpinus betulus	120	14,00
15. Acer campestre	110	12,00
16. Acer campestre	90	8,00
18. Acer campestre 2st	90/90	10,00
19. Acer campestre 2st	110/90	12,00
20. Carpinus betulus	110	15,00
21. Carpinus betulus	100	12,00
22. Acer campestre	100	12,00
23. Acer campestre	100	14,00
24. Tilia	100	14,00
25. Acer campestre	75	8,00
34. Acer campestre	90	6,00
35. Acer campestre 3st.	60/70/70	10,00
36. Carpinus betulus	80	10,00
37. Carpinus betulus	110	10,00
38. Tilia	170	16,00
39. Acer campestre	75	10,00
40. Acer campestre 2st.	110/75	14,00
41. Acer campestre	75	8,00

- Grünflächen markant
- Baum-, Strauch- und Gehölzhecke
- Spielplatz (öffentlich)
- Aufwertung als Ausgleich für private Kinderspielflächen
- Grünflächen, Rasen, Gärten
- dunkel = vorhandene Bebauung WA I und WA II
- hell = vorhandene Bebauung Umfeld
- Bebauung geplant
- Grenze Tiefgaragenkante im Bereich von Ausgleichsbeplantzung Substrataufbau 1,30 m sowie 50 m² pro Baum

- Planungsgrenze WA I = ca. 5.505 qm
- Baufeld 1 Eigentümer - Bauherr ca. 5.505 qm
- Planungsgrenze WA II = ca. 10.241 qm
- Baufeld 1 Eigentümer - Bauherr ca. 5.822 qm
- Baufeld 2 Eigentümer privat ca. 1.442 qm
- Baufeld 3 Eigentümer Städtische Wohnungsgesellschaft der Stadt Düsseldorf ca. 2.977 qm
- Grenze B-Plan 04007-St

B	12.07.2017	WivK	Änderung Baufeldbezeichnungen, Legende
A	31.05.2017	WivK	Änderung Legende
IND	DATUM	BEA	ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG

BAUVORHABEN
B-Plan 04007 - Stadt Düsseldorf
Wohnbebauung Hansaallee / Niederkasseler Lohweg

BAUHERR
Düsseldorf, den

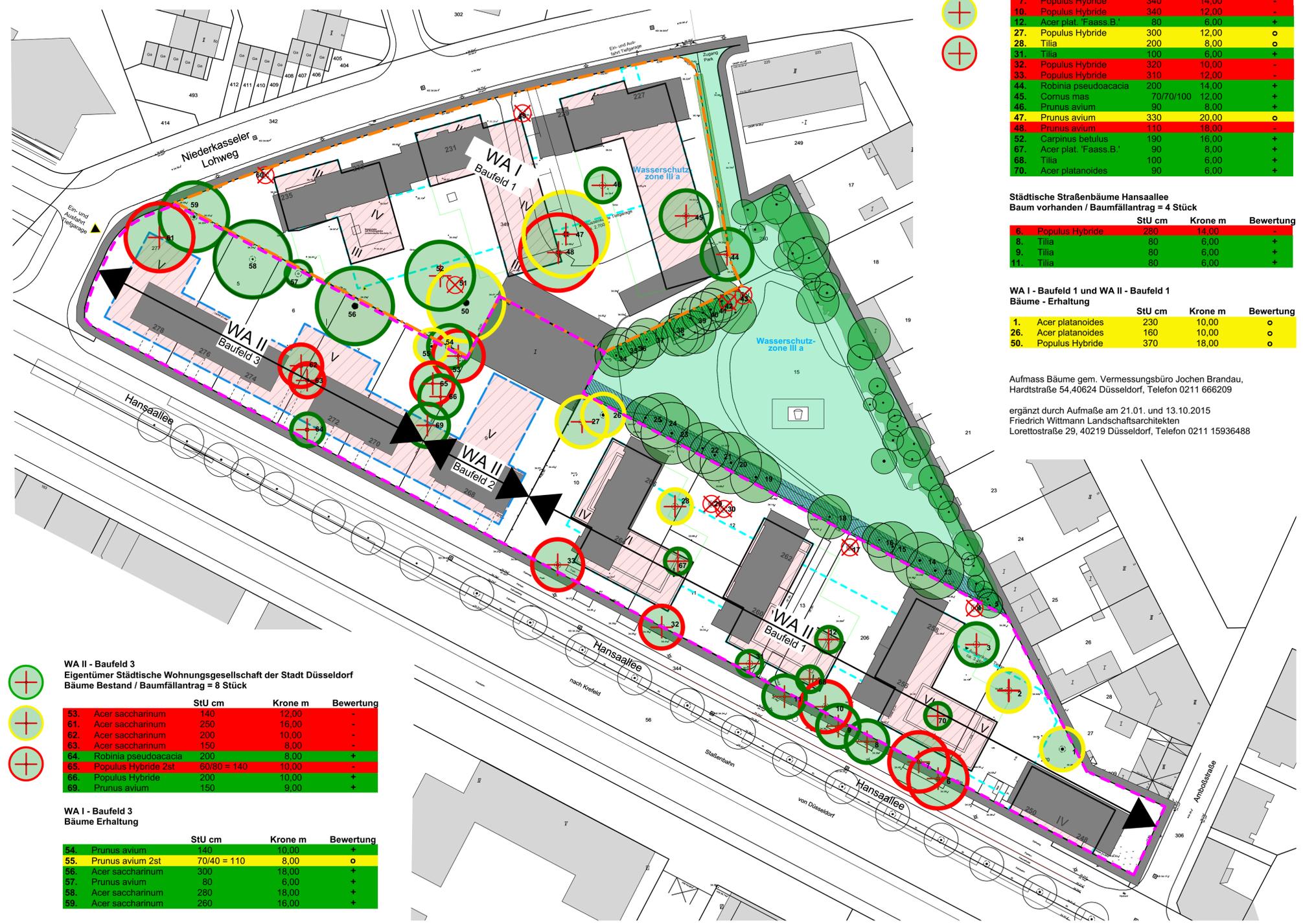
LANDSCHAFTSARCHITEKT
Düsseldorf, den

FRIEDRICH WITTMANN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Friedrich Wittmann // Freier Landschaftsarchitekt // BDLA / AKNW / ANV
Lorettostraße 29 // 40219 Düsseldorf // Telefon 0211 15936488 // wittmann@friedrichwittmann.de

PLANSTUFE
GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERK
500 Freianlagen

PLANBEZEICHNUNG
Bestandsplan Bäume

BLATTGRÖSSE	MASZTAB	DATUM	BEARBEITER	ARCHITEKTENPLAN	INDEX
880/600	1: 500	08.02.2017	WivK	618/11	B



WA II - Baufeld 3
Eigentümer Städtische Wohnungsgesellschaft der Stadt Düsseldorf
Bäume Bestand / Baumfällantrag = 8 Stück

	StU cm	Krone m	Bewertung
53. Acer saccharinum	140	12,00	-
61. Acer saccharinum	250	16,00	-
62. Acer saccharinum	200	10,00	-
63. Acer saccharinum	150	8,00	-
64. Robinia pseudoacacia	200	8,00	+
65. Populus Hybride 2st	60/80 = 140	10,00	-
66. Populus Hybride	200	10,00	+
69. Prunus avium	150	9,00	+

WA I - Baufeld 3
Bäume Erhaltung

	StU cm	Krone m	Bewertung
54. Prunus avium	140	10,00	o
55. Prunus avium 2st	70/40 = 110	8,00	o
56. Acer saccharinum	300	18,00	+
57. Prunus avium	80	6,00	+
58. Acer saccharinum	280	18,00	+
59. Acer saccharinum	260	16,00	+

WOHNBEBAUUNG HANSAALLEE / NIEDERKASSELER LOHWEG

LAGEPLAN ZUSTAND NACH UMSETZUNG DER BAUMASSNAHME

M 1: 500



LEGENDE:

	Baum: Bestand, Erhaltung und Rodung s. Plan 618/10	
	vorhandene Bebauung, außerhalb des Plangebietes	
	Versiegelung Bebauung, Flächen, Wege	2.331 qm
	WA I - Baufeld 1	2.520 qm
	WA II - Baufeld 1	593 qm
	WA II - Baufeld 2	1.532 qm
	Grünflächen, Rasen, Gärten	2.198 qm
	WA I - Baufeld 1	2.260 qm
	WA II - Baufeld 1	577 qm
	WA II - Baufeld 2	1.258 qm
	Pflanzgebiet Gehölzpflanzung mit heimischen Gehölzen	626 qm
	WA I - Baufeld 1	642 qm
	WA II - Baufeld 1	272 qm
	WA II - Baufeld 2	187 qm
	extensive Dachbegrünung - ohne Flächenwertung	
	WA I - Baufeld 1	
	WA II - Baufeld 1	
	WA II - Baufeld 2	
	WA II - Baufeld 3	
	Teilversiegelung Feuerwehrzufahrten/-aufstellflächen	350 qm
	WA I - Baufeld 1	400 qm
	WA II - Baufeld 1	0 qm
	WA II - Baufeld 2 - keine Planung vorhanden	0 qm
	WA II - Baufeld 3 - keine Planung vorhanden	0 qm
	Spielplatz (öffentlich)	3.872 qm
	Aufwertung als Ausgleich für private Kinderspielflächen	19.618 qm
	Weg zur Erschließung Kinderspielplatz befestigt, Geh- /Wegerecht auf privatem Grund - Baufeld WA I	
	Flächen für die Feuerwehr	
	Grenze Tiefgaragenkante im Bereich von Ausgleichsbepflanzung Substrataufbau 1,30 m sowie 50 m ³ pro Baum	
	Planungsgrenze WA I =	ca. 5.505 qm
	Baufeld 1 Eigentümer - Bauherr	ca. 5.505 qm
	Planungsgrenze WA II =	ca. 10.241 qm
	Baufeld 1 Eigentümer - Bauherr	ca. 5.822 qm
	Baufeld 2 Eigentümer privat	ca. 1.442 qm
	Baufeld 3 Eigentümer Städtische Wohnungsgesellschaft der Stadt Düsseldorf	ca. 2.977 qm
	Grenze B-Plan 04/007-St	

B	12.07.2017	Wl/vk	Änderung Baufeldbezeichnungen, Legende
A	31.05.2017	Wl/vk	Änderung Legende, Flächendarstellung Versiegelung, Dachflächen
IND	DATUM	BEA	ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG

BAUVORHABEN
B-Plan 04007 - Stadt Düsseldorf
Wohnbebauung Hansaallee / Niederkasseler Lohweg

BAUHERR
 Düsseldorf, den

LANDSCHAFTSARCHITEKT
 Düsseldorf, den
FRIEDRICH WITTMANN
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
 Friedrich Wittmann // Freier Landschaftsarchitekt // BDLA / AKNW / ANV
 Lorettstraße 29 // 40219 Düsseldorf // Telefon 0211 15936488 // wittmann@friedrichwittmann.de

PLANSTUFE
GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERK
 500 Freianlagen

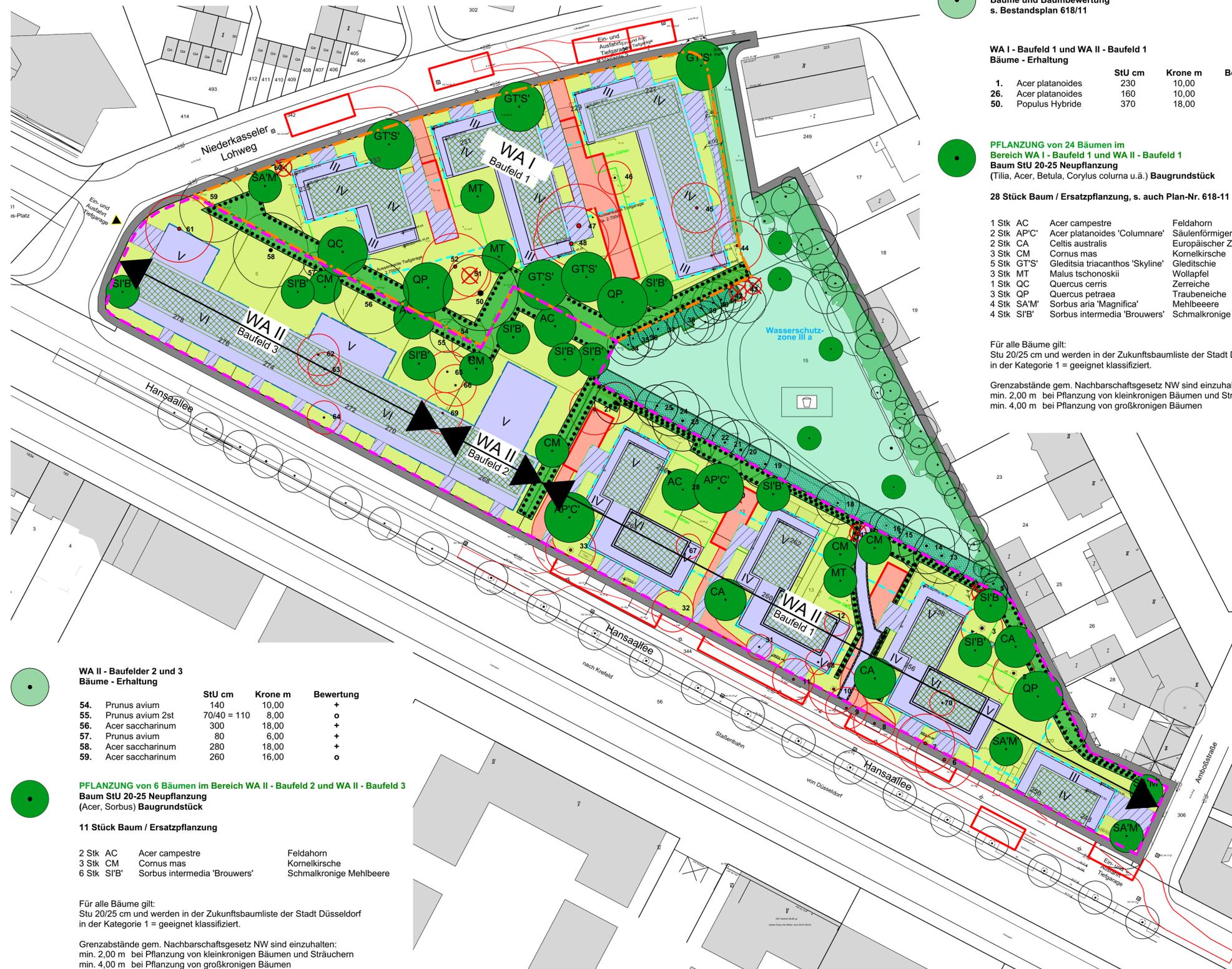
PLANBEZEICHNUNG
Lageplan Zustand nach Umsetzung der Baumassnahme
- Flächenberechnung

BLATTGRÖSSE	MASSTAB	DATUM	BEARBEITER	ARCHITEXTENPLAN	INDEX
880/600	1: 500	08.02.2017	Wl/vk	618/12	B

WOHNBEBAUUNG HANSAALLEE / NIEDERKASSELER LOHWEG

LAGEPLAN AUSGLEICHSPFLANZUNG

M 1: 500



LEGENDE:

Bewertungserläuterung:
 - sehr alt oder nicht mehr vital, oder Habitus verschnitten/zerstört
 o vital, aber Habitus beeinträchtigt, stark geschnitten
 + sehr gute bis gute Vitalität, guter Habitus

Bäume und Baumbewertung
 s. Bestandsplan 618/11

WA I - Baufeld 1 und WA II - Baufeld 1
Bäume - Erhaltung

	StU cm	Krone m	Bewertung
1. Acer platanoides	230	10,00	o
26. Acer platanoides	160	10,00	o
50. Populus Hybride	370	18,00	o

PFLANZUNG von 24 Bäumen im Bereich WA I - Baufeld 1 und WA II - Baufeld 1
Baum StU 20-25 Neupflanzung
 (Tilia, Acer, Betula, Corylus colurna u.ä.) **Baugrundstück**
28 Stück Baum / Ersatzpflanzung, s. auch Plan-Nr. 618-11

1 Stk AC	Acer campestre	Feldahorn
2 Stk AP'C	Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
2 Stk CA	Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
3 Stk CM	Cornus mas	Kornelkirsche
5 Stk GT'S	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie
3 Stk MT	Malus tschonoskii	Wollapfel
1 Stk QC	Quercus cerris	Zerreiche
3 Stk QP	Quercus petraea	Traubeneiche
4 Stk SA'M	Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
4 Stk S'B'	Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schmal Kronige Mehlbeere

Für alle Bäume gilt:
 StU 20/25 cm und werden in der Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf in der Kategorie 1 = geeignet klassifiziert.

Grenzabstände gem. Nachbarschaftsgesetz NW sind einzuhalten:
 min. 2,00 m bei Pflanzung von kleinkronigen Bäumen und Sträuchern
 min. 4,00 m bei Pflanzung von großkronigen Bäumen

WA II - Baufelder 2 und 3
Bäume - Erhaltung

	StU cm	Krone m	Bewertung
54. Prunus avium	140	10,00	+
55. Prunus avium 2st	70/40 = 110	8,00	o
56. Acer saccharinum	300	18,00	+
57. Prunus avium	80	6,00	+
58. Acer saccharinum	280	18,00	+
59. Acer saccharinum	260	16,00	o

PFLANZUNG von 6 Bäumen im Bereich WA II - Baufeld 2 und WA II - Baufeld 3
Baum StU 20-25 Neupflanzung
 (Acer, Sorbus) **Baugrundstück**

11 Stück Baum / Ersatzpflanzung

2 Stk AC	Acer campestre	Feldahorn
3 Stk CM	Cornus mas	Kornelkirsche
6 Stk S'B'	Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schmal Kronige Mehlbeere

Für alle Bäume gilt:
 StU 20/25 cm und werden in der Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf in der Kategorie 1 = geeignet klassifiziert.

Grenzabstände gem. Nachbarschaftsgesetz NW sind einzuhalten:
 min. 2,00 m bei Pflanzung von kleinkronigen Bäumen und Sträuchern
 min. 4,00 m bei Pflanzung von großkronigen Bäumen

- Grünflächen markant
Baum-, Strauch-, und Gehölzhecke dauerhaft erhalten
- Spielplatz (öffentlich)
Ausgleichszahlung zur Aufwertung des öffentl. Spielbereiches für den Entfall der privaten Kinderspielflächen
- Grünflächen, Rasen, Gärten
- Gehölzflächen mit Pflanzgeboten:
Hecke, Gehölzflächen aus heimischen Sträuchern
- dunkel = vorhandene Bebauung
hell = vorhandenen Bebauung Abbruch
- Bebauung
- Wege und -Platzflächen
- extensive Dachbegrünung
- Weg zur Erschließung Kinderspielplatz befestigt,
Geh- /Wegerecht auf privatem Grund - Baufeld WA I
- Flächen für die Feuerwehr
- Grenze Tiefgaragenkante
im Bereich von Ausgleichspflanzung Substrataufbau 1,30 m
- Grenze B-Plan 04007-St
- Planungsgrenze WA I =** ca. 5.505 qm
Baufeld 1 Eigentümer - Bauherr ca. 5.505 qm
- Planungsgrenze WA II =** ca. 10.241 qm
Baufeld 1 Eigentümer - Bauherr ca. 5.822 qm
Baufeld 2 Eigentümer privat ca. 1.442 qm
Baufeld 3 Eigentümer Städtische Wohnungsgesellschaft der Stadt Düsseldorf ca. 2.977 qm

B	12.07.2017	W/vK	Änderung Baufeldbezeichnungen, Legende
A	31.05.2017	W/vK	Änderung Pflanzstückzahlen, Liniengrafik Gehölzflächen, Legende
IND	DATUM	BEA	ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG
BAUVORHABEN			
B-Plan 04007 - Stadt Düsseldorf Wohnbebauung Hansaallee / Niederkasseler Lohweg			
BAUHERR		Düsseldorf, den	
LANDSCHAFTSARCHITEKT		Düsseldorf, den	
FRIEDRICH WITTMANN LANDSCHAFTSARCHITECTEN			
<small>Friedrich Wittmann // Freier Landschaftsarchitekt // BDLA / AKWN / ANV Lorettostraße 29 // 40219 Düsseldorf // Telefon 0211 15936488 // wittmann@friedrichwittmann.de</small>			
PLANSTUFE		GEWERK	
GRÜNORDNUNGSPLAN		500 Freianlagen	
PLANBEZEICHNUNG			
Lageplan Ausgleichspflanzung			
BLATTGRÖSSE	MASSTAB	DATUM	BEARBEITER
880/600	1: 500	08.02.2017	W/vK
ARCHITECTENPLAN		INDEX	
618/13		B	