

61/12-B-04/020
Frau Nitz

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 04/020 – Heerdterhof-Garten

(Gebiet nördlich der B 7 sowie zwischen der Schiessstraße und dem Heerdter Lohweg)

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 02.06.2020

1. Stellungnahme zum B-Plan-Vorentwurf

1.1 Planzeichnung

Zweckbestimmung Öffentliche Grünfläche

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche sollte „Parkanlage mit Spielplätzen und Wasserfläche“ lauten. Dies ermöglicht zukünftig auch die Anlage von Spielflächen an anderen Stellen, als aktuell geplant, z.B. auf den entwidmeten Friedhofsflächen.

Gehrecht

Im WA-Gebiet ist nur an einer Stelle eine Anbindung an die Wegeführung in der öffentlichen Grünfläche durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit ausgewiesen. Eine zweite Möglichkeit besteht östlich über die geplante öffentliche Verkehrsfläche.

Gemäß Maßnahmen- und Begrünungsplan im GOP sind im Bereich der sogenannten Seepromenade drei weitere Anschlüsse aus dem WA-Gebiet dargestellt. Diese sind dann rechtlich nicht als nutzbare Wege für die Allgemeinheit gesichert. Um das Ziel der Vernetzung zwischen WA-Gebiet und öffentlicher Grünfläche zu erreichen, sollte mindestens noch eine zusätzliche Wegeanbindung mit Gehrecht ausgewiesen werden.

1.2 Ergänzungen und Hinweise zu den textlichen Festsetzungen (TF)

zu TF 10.1, Aktiver Schallschutzmaßnahmen

Bei der Ausführung der Lärmschutzwand ist darauf zu achten, dass Vogelschlag bei Verwendung von transparenten Materialien verhindert wird. Wenn dieser Punkt in der ZTV-Lsw 06 enthalten ist, bestehen keine Bedenken. Ansonsten ist eine entsprechende Ergänzung in die Festsetzung aufzunehmen.

zu TF 11.1, Begrünung von Dachflächen

Abweichend von der Standardfestsetzung mit 40 cm Bodensubstratschicht soll eine Stärke von 30 cm zulässig sein, wenn ein Retentionsraum in der Stärke von mindestens 8 cm ausgebildet wird. Da Begrünungen bis zu einer Dachneigung von 15 ° (entspricht 26,8 % Gefälle) herzustellen sind, wird die Rückhaltung technisch

schwer umsetzbar. Außerdem sollte die Stärke des Retentionsraums nicht von einem bestimmten Hersteller-System abhängig sein.

Um ein allgemeines Qualitätskriterium aufzustellen, wird vorgeschlagen, nicht die Stärke des Retentionsraumes festzusetzen, sondern das Volumen für den Rückstau, z.B. 80 Liter / m². Das notwendige Volumen ergibt sich vermutlich auch aus den Berechnungen für die Entwässerung des WA-Gebietes. Damit wird die Festsetzung unabhängig von einem bestimmten Hersteller-System und ist je nach Dachneigung technisch umzusetzen.

Zusätzlich wäre zu prüfen, ob die Dachneigung von 15 ° auf 5 ° (entspricht immer noch 8,8 % Gefälle) reduziert oder noch geringer festgesetzt werden sollte. Dies gilt dann auch für TF 12.1.

zu TF 11.2, Begrünung von Tiefgarage

Für die Stärke des Retentionsraumes gilt die Stellungnahme wie zu TF 11.1.

Folgende Ergänzung sollte an Satz 1 angefügt werden:

... sind diese mit einer Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen **und wie in der Festsetzung 11.3 beschrieben zu bepflanzen.**

zu TF 11.3, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche der Baugebiete

Die Festsetzung fordert die Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen, was der Kategorie Baumart 2. Ordnung, Wuchshöhe > 10 m entspricht. Im GOP sind überwiegend kleinkronige Baumarten 3. Ordnung aufgezählt (u.a. Zierkirsche, Zierapfel, Kornelkirsche, Felsenbirne).

In die Festsetzung sollte zur Klarstellung eine beispielhafte Liste von Baumarten 2. Ordnung aufgenommen werden:

Je 350 m² dieser begrünten Fläche ist mindestens 1 mittelkroniger Laubbaum **2.**

Ordnung (Wuchshöhe > 10 m, Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) oder eine vergleichbare Qualität zu pflanzen, wie zum Beispiel Feldahorn, Rot-Ahorn, Hainbuche, Gleditschie, Amberbaum, Mehlbeere, Zürgelbaum.

zu TF 11.6, Begrünung Lärmschutzwand

Die Festsetzung ist zu konkretisieren:

Die gemäß Festsetzung 10.1 zu errichtende Lärmschutzwand ist an ihrer nördlichen Seite mit **einer bodengebundenen Wandbegrünung aus Gerüstkletterpflanzen flächig** zu begrünen. **Zu verwenden sind lineare oder flächige Kletterhilfen mit > 10 cm Wandabstand. Die Auswahl der Kletterpflanzen ist dem Lichtanspruch (Nordseite) und der Wandhöhe von 4 m anzupassen.** Die Anpflanzungen sind fachgerecht **gemäß der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinie** durchzuführen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Hinweis:

Die Verwendung von Selbstklimmern wäre aus fachlicher Sicht wünschenswert, weil einfacher und kostengünstiger. Durch die Vorschrift vom Amt für Verkehrsmanagement, das Bauwerk alle 5 Jahre einer Kontrolle zu unterziehen, müsste die an der Wand haftende Begrünung immer vollständig von der Oberfläche entfernt werden.

zu TF 12.1, Dachform und Dachneigung

Siehe Stellungnahme zu TF 11.1.

zu VI. Hinweise

Artenschutz

Unter dem Hinweispunkt Artenschutz sollte noch die Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen werden:

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß Paragraf 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Dem ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen, siehe auch Umweltbericht, Kapitel Artenschutz.

2. Stellungnahme zur Begründung, Teil A

zu 5.3, Freiraumkonzept und Wegeführung

Die Quartiersdurchwegungen und die Erschließung des südlichen Freiraums (Öffentliche Grünfläche Albertussee, „Seepromenade“) für Bewohner und Besucher werden hervorgehoben. Im B-Plan-Vorentwurf ist jedoch nur an einer Stelle ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Eine planungsrechtliche Sicherung der Qualität erfolgt damit nicht.

zu 6.4, Überbaubare Grundstücksflächen

Im letzten Satz ist die Unterbauung auch der öffentlichen Grünflächen als unzulässig zu ergänzen, siehe TF 4.3.

zu 6.9.2, Entwässerung

Unter Hinweis auf die Stellungnahme zu TF 11.1 wird angeregt, die Angabe zum Rückhaltevolumen im Retentionsraum der Dach- und Tiefgaragenbegrünung als Grundlage für die Festsetzungen 11.1 und 11.2 zu ergänzen.

zu 6.11, Private und öffentliche Grünflächen

Unter 6.11 fehlt die Erläuterung zur Versorgung des WA-Gebietes mit öffentlichen und privaten Kinderspielplätzen. Der GOP erläutert unter 6.2.1 die Bedarfsberechnung. Bei der Annahme von ca. 700 geplanten Wohneinheiten und nach Abzug für den Nachweis privater Kinderspielflächen errechnet sich ein Bedarf von 5.544 m² öffentlicher Spielplatzflächen. Aus dem Gewerbegebiet im B-Plan Nr. 5078/21 wird bis auf das GEE am Heerdtter Lohweg ein WA-Gebiet. Neue Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz werden nicht ausgewiesen. Damit in der vorhandenen öffentlichen Grünfläche die Herstellung von Spielplatzflächen möglich wird, erfolgt eine geänderte Ausweisung mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplätzen und Wasserfläche“. In der Maßnahmenkarte zum GOP sind zwei Bereiche für die geplanten Spielflächen nördlich (ca. 3.800 m²) und südlich (ca. 1.000 m²) des vorhandenen Fuß- und Radweges dargestellt. Auf der größeren Teilfläche sollen Spielangebote für jüngere Kinder und Schulkinder geschaffen werden, die kleinere soll Angebote für die Altersgruppe der Jugendlichen erhalten. Die Kosten sind vom Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu übernehmen. Der Ausbau erfolgt durch die Stadt Düsseldorf / Gartenamt.

Die Kosten für die Herstellung der „Seepromenade“ sowie für den Rundweg um den Albertussee sind durch den Investor zu übernehmen und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Für die privaten Spielflächen nach § 8 Abs. 2 BauO NRW und gemäß den Vorgaben der Düsseldorfer Spielplatzsatzung sind im WA-Gebiet Flächen vorzuhalten. Im Grünordnungsplan wird unter Punkt 6.2.2 dargestellt, dass der Flächenbedarf von 3.500 m² bei 700 Wohneinheiten nachgewiesen werden kann. Die konkrete Umsetzung erfolgt in Verbindung mit den jeweiligen Baugenehmigungen.

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist zu überprüfen. Evtl. sind Anpassungen der Flächenangaben vorzunehmen.

zu 6.12, Waldfläche

Die Untere Forstbehörde / Landesbetrieb Wald und Holz fordert für die Teilfläche am nördlichen Waldrand, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden soll, die Beantragung einer Waldumwandelungsgenehmigung. Die Fläche ist ca. 1.500 m² groß.

Die Stadt Düsseldorf als Waldbesitzer ist für die Antragstellung zuständig. Der Nachweis einer Ersatzfläche ist noch zu führen. Die BV 4 hatte in Verbindung mit dem B-Plan 04/005 gefordert, dass ein Ausgleich in zukünftigen Planverfahren möglichst im Stadtbezirk 4 erfolgen soll. Vor Offenlage des B-Planes ist deshalb eine Aufforstungsfläche festzulegen und zu sichern.

Die Kosten für die Anlage der Ersatzaufforstung sind vom Investor zu übernehmen und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

zu 6. 12, Artenschutz

Nach Auswertung der ASP Stufe 1 und der Vorschläge zur Schaffung von Gebäudequartieren für Fledermäuse im GOP schlägt die Untere Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen konkret vor:

Zusammen 40 Gebäudequartiere für Fledermäuse an den Punkt- und Riegelgebäuden und 40 Nisthilfen für Mauersegler, je Bauabschnitt 2 x 10

Da es sich um eine vorsorgende Maßnahme im Sinne des Artenschutzes handelt, wird die Verpflichtung zur Umsetzung im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

zu 6.14, Grünplanerische Inhalte

Um Wiederholungen zu vermeiden, verweise ich zu den Unterpunkten auf diese Stellungnahme, Punkt 1.ff.

zu 6.17, Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet

Die Höhe des Geländeversprungs an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche wird nicht angegeben. Für die Höhe der Zaunanlage gilt maximal 1,20 m. Um die gestalterisch unerwünschte, abschottende Raumwirkung zu vermeiden, sollte evtl. eine maximale Gesamthöhe (Versprung plus Zaun) festgesetzt werden. Die Bezugshöhe wäre die Geländehöhe der öffentlichen Grünfläche.

zu 8.9, Artenschutz

Der Punkt Vermeidung von Vogelschlag ist aufzunehmen.

Folgende Punkte sind in der Begründung Teil A zu ergänzen:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im GOP wurde festgestellt, dass die Ausweisungen im B-Plan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB in Verbindung mit den §§ 14 – 15 BNatSchG vorbereiten. Die Eingriffe erfolgen durch die Ausweisung einer Lärmschutzanlage nördlich der B 7 und die Erweiterung des WA-Gebietes in eine festgesetzte

öffentliche Grünfläche. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem vereinfachten Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ stellt im Ergebnis ein Biotopwertdefizit von 5.776 Wertpunkten fest.

Im GOP erfolgt der Vorschlag, die Sicherung und naturnahe Entwicklung der Waldfläche als Ausgleich heranzuziehen. Die Sicherung einer vorhandenen Waldfläche und die natürliche Entwicklung stellen keine Ausgleichsmaßnahmen dar, die von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt werden. Für den Wertausgleich sind konkrete flächenbezogene Maßnahmen zu benennen, wie z.B. die Entsiegelung des Wirtschaftsweges im Waldbereich. Der notwendige Ausgleich ist im weiteren Verfahren festzulegen und die Kosten zu ermitteln. Die Maßnahmen sind vom Investor zu finanzieren und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Baumschutzsatzung

Unter die Bestimmungen der Düsseldorfer Baumschutzsatzung fallen alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm bzw. 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden. Ausgenommen sind nur Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss- und Esskastanienbäumen.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde kartiert und im GOP sind die Standorte in der Karte 1, Biotoptypen Bestand dargestellt. Die Baumliste führt insgesamt 295 Bäume auf, die sich wie folgt gliedern:

Baumbestand gesamt	295 Bäume
davon satzungsgeschützte Bäume	140 Bäume
satzungsgeschützte Bäume, Fällung	118 Bäume
satzungsgeschützte Bäume, Erhalt	22 Bäume
nicht satzungsgeschützte Bäume, Fällung	152 Bäume
nicht satzungsgeschützte Bäume, Erhalt	3 Bäume

Der Eingriff in den Baumbestand könnte um ca. 20 satzungsgeschützte und ca. 50 nicht geschützte Bäume reduziert werden, wenn die Baum- und Gehölzreihe an der Nordgrenze des Plangebietes innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche als Verkehrsbegleitgrün und nicht als Gehwegfläche ausgebaut würde. Die Baumreihe begleitet die vorhandene private Erschließungsstraße „Am Albertussee“ und den Rand der Stellplatzanlage und besitzt gestalterisch eine wichtige gliedernde und abschirmende Funktion zum nördlichen Gewerbegebiet.

Im GOP werden 133 Standorte für Ersatzpflanzungen dargestellt, die sich wie folgt verteilen:

- 65 Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen mit Bodenanschluss
- 20 Bäume in der öffentlichen Grünfläche / Promenade und Spielplätze mit Bodenanschluss
- 48 Bäume im WA-Gebiet, überwiegend auf Tiefgaragendecken

Bäume auf Tiefgaragendecken werden nur als vollwertige Ersatzpflanzungen anerkannt, wenn je Baumstandort ein Substratvolumen von 50 m³ und eine Überdeckung von 130 bzw. 100 cm nachgewiesen werden.

Die Berechnung des notwendigen Wertersatzes nach § 4 Abs. 5 der Baumschutzsatzung muss noch erfolgen. Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität 20 – 25 cm werden mit 1.100,00 Euro je Straßenbaum und 900,00 Euro je sonstigen Baum anerkannt. Sollte sich eine Differenz zur ermittelten Wertersatzsumme ergeben, ist vom Investor eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

3. Stellungnahme zum Umweltbericht, Teil B

zu 17.2.3, Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die spätere Umsetzung der Bauleitplanung ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Vorausgesetzt wird die Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Vermeidungsmaßnahmen, Empfehlungen und Hinweise:

- bauökologische gutachterliche Begleitung der Abbrucharbeiten
- Bauzeitenvorgaben für die Abbrucharbeiten
- Einhaltung von Schutzfristen für Gehölz- und Baumrodungen
- Anbringung von Fledermaus-Ersatzquartieren (Vorsorgemaßnahme)
An den Gebäuden sind zusammen 40 Fledermausquartiere anzubringen
- Anbringung von Mauersegler-Nisthilfen (Vorsorgemaßnahme)
Je Bauabschnitt sind 2 x 10 = 40 Nisthilfen konzentriert an fensterlosen Wandabschnitten anzubringen
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
- Amphibienschutzmaßnahmen bei Rückbau von Kleingewässern und Arbeiten am Seerundweg
- Hinweise zur Minimierung von Lichtemissionen

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Ergebnis der ASP zu. Im B-Plan werden für folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Das Zeitfenster Rodungsmaßnahmen wird auf den 1.10. bis 28./29.02. beschränkt. Im Schutzzeitraum vom 1.03. bis 30.09. ist bei Rodungsarbeiten eine gutachterliche Prüfung auf bewohnte Nester und Baumhöhlen sicherzustellen.
- Der Beginn der Abbrucharbeiten ist in den Zeitraum Oktober / November zu legen. Vor dem Abbruch ist das Vorkommen von Gebäudequartieren von Fledermäusen und Bruten von Vögeln fachgutachterlich zu prüfen. Bei Abrissarbeiten in den Frühjahrs- und Sommermonaten ist eine ständige ökologische Baubegleitung sicherzustellen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden oder Einbau von Glaselementen sind Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas vorzusehen.

Nachfolgend einige Veröffentlichungen, die für Entwurfsverfassende als Entscheidungshilfe bei der Glasverwendung an Gebäudefassaden oder technischen Anlagen dienen können:

- BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.), Vogelschlag an Glas
- NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.), Tipps gegen Vogelschlag
- Österreichische Norm ONR 191040 (Kategorie A – hochwirksam)
- SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg.). 2., überarbeitete Auflage

Konkrete Hinweise sind auch der ASP, Punkt 6.3 zu entnehmen.