

## Stellungnahme(n) (Stand: 23.11.2021)

Sie betrachten: Wettinerstraße / Lütticher Straße (04/026) - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
Verfahrensschritt: Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB i.V.m. § 13(2) BauGB  
Zeitraum: 15.10.2021 - 15.11.2021

Behörde:	<b>Stadt Düsseldorf: Amt 68 - Garten-, Friedhofs- und Forstamt</b>
Frist:	22.11.2021 (verlängert)
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Reiner Voß, am: 22.11.2021 , Aktenzeichen: 68/22-Vo, Garten-, Friedhofs- und Forstamt / UNB</p> <p>B-Plan-Vorentwurf Nr. 04/026 – Wettinerstraße / Lütticher Straße (Gebiet etwa zwischen Lütticher Straße, der öffentlichen Grünfläche nördlich des Plangebietes, der östlich angrenzenden Wohnbebauung an der Wettinerstraße und der Wettinerstraße) Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 13.10.2021</p> <p>1. Stellungnahme zum B-Plan-Vorentwurf</p> <p>1.1 Planzeichnung Rücknahme der Baugrenze Im Nordwesten soll die Ecke der Baugrenze und damit auch die Tiefgaragenaußenkante mit einem sehr geringen Abstand zur Nutzungsgrenze der öffentlichen Grünfläche festgesetzt werden. Das Gebäude im WA mit 5 Vollgeschossen hat bei einer GHVG von 53,0 m NN eine Höhe von über 18 m. Im Grünordnungskonzept wird das Gebäude mit einem größeren Abstand dargestellt, da auf der Stirnseite Aufstellflächen für Müllcontainer und Fahrradstellplätze mit Anschluss zur Lütticher Straße angeordnet werden. In der öffentlichen Grünfläche ist der Standort für die Pflanzung eines Laubbaumes mit Wuchshöhe bis 20 m dargestellt. Um negative Auswirkungen auf die öffentliche Grünfläche durch die unmittelbare Nähe der baulichen Anlage zu vermeiden, die Kronenentwicklung des Laubbaumes nicht erheblich zu beeinträchtigen und da ein Zugang zur Müll- und Fahrradstellfläche benötigt wird, ist der Abstand zwischen Baugrenze und Nutzungsgrenze auf mind. 2,5 m zu vergrößern. Dies entspricht auch der Abstandsregelung in § 30 (2) BauO NRW.</p> <p>1.2 Ergänzungen und Hinweise zu den textlichen Festsetzungen (TF) zu TF 5.2, Terrassen Um den Versiegelungsgrad zu verringern ist die Breite von Terrassen auf maximal 5 m zu begrenzen. Ansonsten wäre eine Versiegelung von 8 x 3,5 m = 28 m<sup>2</sup> zulässig. Alternativ ist die Flächengröße für Terrassen auf 18 m<sup>2</sup> zu beschränken.</p> <p>zu TF 9.1, Anpflanzung von Bäumen Für die textliche Festsetzung wird folgender Alternativvorschlag gemacht:</p> <p>Zur räumlichen Gliederung und als Ersatzpflanzung sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Bäume wie folgt zu pflanzen: 2 Laubbäume II. Ordnung mit Endwuchshöhe &gt; 15 m als Quartiers- und Platzbäume im Innenhof und an der Ecke Wettinerstraße / Lütticher Straße; 3 Laubbäume II. Ordnung mit Endwuchshöhe &gt; 10 m bis 15 m an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche; 15 Laubbäume III. Ordnung mit Endwuchshöhen &gt; 6 m bis 10 m. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von 6 m<sup>2</sup> und eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mind. 12 m<sup>3</sup> herzustellen, bei Bäumen auf unterbauten Flächen muss das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 50 m<sup>3</sup> betragen. Die Standorte der Bäume sind nach der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen (FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) anzulegen und die Bäume fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Standortvorschläge werden im Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan gemacht. Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm. oder Stammbusch, 4-mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm in 1 m Höhe</p> <p>Begründung: Im Grünordnungskonzept wird die Baumauswahl differenziert nach den Endwuchshöhen beschrieben: 2 markante Quartiers- und Platzbäume sollen den zentralen Innenhof und die platzartige Aufweitung an der Ecke Wettinerstraße / Lütticher Straße prägen. Weitere 3 Bäume werden an der Nordgrenze verortet und sollen die bestehende Baumkulisse der öffentlichen Grünfläche ergänzen. 15 schmal- oder kleinkronige Bäume müssen wegen der beengten Verhältnisse und den geringen Abständen zu Gebäuden überwiegend an den Plangebietsgrenzen angeordnet werden. Der Textvorschlag beschreibt die raumwirksame Gliederung der Baumauswahl und nimmt den fachlich gebräuchlichen Begriff der Baumordnung I. bis III. Wuchsklasse sowie innerhalb dieser Ordnungen die Endwuchshöhen auf. Der Verweis auf das Grünordnungskonzept konkretisiert die Baumstandorte.</p>

#### zu TF 9.2, Bepflanzung öffentliche Grünfläche

Grundsätzlich braucht für die öffentliche Grünfläche im Plangebiet keine textliche Festsetzung getroffen werden. Zumindest der erste Absatz kann entfallen, da die Gestaltung und Bepflanzung und die Wegeanbindung im Bestand vorhanden sind.

Um die Baumpflanzung als Teil der Raumgliederung und als Ersatzpflanzung zu sichern, wird folgender Festsetzungsvorschlag gemacht:

In der öffentlichen Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung mit Endwuchshöhe > 15 m zu pflanzen. Für den Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube von mind. 12 m<sup>3</sup> herzustellen. Der Baumstandort ist nach der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen ((FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) anzulegen, fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Der Standortvorschlag wird im Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan gemacht.

Mindestpflanzqualität Baum: Hochstamm oder Stammbusch, 4-mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm in 1 m Höhe

#### zu TF 9.3, Begrünung der privaten Grünflächen

In der Flächenbilanz zum Grünordnungskonzept wird ein Grünflächenanteil von 20 % für das WA-Gebiet ermittelt. Diese Flächenquote ist zur Sicherung der Grünqualität als Mindeststandard in die Festsetzung aufzunehmen.

#### zu TF 9.5, Dachbegrünung

Bei der Dachbegrünung auf den Dächern über 60,00 m ü. NN handelt es sich auch um eine einfach intensive Dachbegrünung. Der Begriff „einfach extensiv“ ist zu ändern.

#### zu TF 10.3, Bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter

Es wird empfohlen, auch die temporären oberirdischen Aufstellflächen in die Begrünungsfestsetzung zu integrieren.

#### zu TF 10.4, Einfriedung

Im Festsetzungstext ist der Begriff „Laubbaumhecke“ durch Laubholzhecke zu ersetzen.

TF neu, Private Spielflächen (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Absatz 4 BauO NRW und § 3 Absatz 2 der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf)

Ist eine private Spielfläche für mehr als zehn Wohnungen bestimmt, so muss sie von Wohn- und Schlafzimmerfenstern mindestens X Meter entfernt sein.

#### Begründung.

Die Spielplatzsatzung fordert in § 3 Absatz 2 einen Mindestabstand der privaten Spielflächen von Wohn- und Schlafzimmerfenstern von 10 m. Dies ist im Plangebiet nicht möglich. Der noch festzulegende Abstand ist deshalb in der Festsetzung neu zu regeln.

#### zu II., Hinweise

Neu: Grünordnungskonzept und Begrünungsmaßnahmen

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungskonzept vor, dass die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung, zur Begrünung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der Einfriedungen und den Spielflächennachweis konkretisiert.

Bei der Baumauswahl sind die Baumliste im Grünordnungskonzept und die Zukunftsbaumliste der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

## 2. Stellungnahme zur Begründung, Teil A

#### zu 6.2.1, Grundfläche (GR)

Im vorletzten Absatz auf Seite 16 wird beschrieben, dass oberirdisch mindestens 20 % der Gesamtfläche unversiegelt zu belassen bzw. zu begrünen sind. Dies ist in die textliche Festsetzung 9.3 aufzunehmen.

Im letzten Absatz auf Seite 16, 2. Satz sollte es heißen:

Dazu zählen einfach intensive Dachbegrünungen sowie die intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen, ....

#### zu 6.3.2, Überschreitung der Baugrenzen

Die zulässige Breite der Terrassen ist zu begrenzen, z.B. auf 5 m oder alternativ auf eine Terrassenfläche von 18 m<sup>2</sup>, um den Versiegelungsanteil so gering wie möglich zu halten. Der Innenhof und die Spielbereiche bieten zusätzliche Aufenthaltsfunktionen.

#### zu 6.4, Abstandsflächen

Um Einschränkungen für die Gestaltung und die Baumpflanzung in der öffentlichen Grünfläche zu vermeiden, sollte der Abstand zwischen Nutzungsgrenze und Baugrenze des WA-Gebietes mindestens 2,5 m betragen. Dieser Abstand wird auch in § 30 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW als Abstand zu Nachbargrenzen gefordert.

#### zu 6.11, Private und öffentliche Spielflächen

In der Begründung fehlen die Aussagen zur Versorgung mit privaten Spielflächen (§ 8 Abs. 4 BauO NRW und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf) und zur Versorgung mit öffentlichen Spielflächen. Es wird auf die Stellungnahme des Gartenamtes zum Scopingtermin und auf Punkt 3.5 im Grünordnungskonzept verwiesen.

Für die quantitative Versorgung mit öffentlichen Spielflächen gelten die Richtwerte aus dem Runderlass des Innenministers NRW (1978) und der Entwurf des Mustererlasses der ARGE BAU (1987). Eine ausführliche Erläuterung ist dem gesamtstädtischen GOP I - 2025, Kapitel 3.4 zu entnehmen.

Für die Erreichbarkeit von Spielflächen ist ein Radius von 400 m relevant. Innerhalb dieses Radius liegen der im B-Plan Nr. 5278/045 ausgewiesene Spielplatz am Dr.-Hans-Mosler-Weg und in Verlängerung westlich auf der anderen Straßenseite der Lütticher Straße. Im Plangebiet sind keine öffentlichen Spielplätze geplant. Der zusätzlich ausgelöste Bedarf ist durch Maßnahmen in der näheren Umgebung auszugleichen.

Der Bedarf wird gemäß Runderlass des Innenministers NRW (1978) wie folgt ermittelt: 102 Wohneinheiten x 2,2 Einwohner /WE x 2,4 m<sup>2</sup> Spielfläche je Einwohner = 539 m<sup>2</sup>. Bei Nachweis der privaten Kinderspielflächen auf dem Grundstück wird ein Nachlass von 20 % (108 m<sup>2</sup>) angerechnet. Somit ergibt sich für die 102 geplanten Wohneinheiten ein Bedarf von 431 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielfläche. Der Ausgleich erfolgt als Ausgleichszahlung nach dem von der Stadt Düsseldorf standardisierten Satz: 431 m<sup>2</sup> x 130 €/m<sup>2</sup> (Bau- und Nebenkosten) = 56.030,00 €. Mit diesem Betrag kann die Stadt die Spielplätze im benachbarten Grünzug aufwerten.

Die Zahl der Wohneinheiten muss evtl. noch angepasst werden.

#### zu 6.14, Grünplanerische Inhalte

Beim Unterpunkt „Anpflanzung von Bäumen...“ ist im letzten Satz nicht auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen, sondern auf die Konkretisierung im Grünordnungskonzept.

Beim Unterpunkt „Dachbegrünung“ muss es im 2. Absatz heißen, es wird eine einfach intensive Dachbegrünung festgesetzt.

#### zu 7, Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Bei den Hinweisen ist das Grünordnungskonzept aufzunehmen, wie unter Punkt 1.2 der Stellungnahme formuliert.

### 3. Stellungnahme zum Kapitel Umweltbelange – Teil B

#### zu 9.2, Natur und Freiraum

##### 9.2.2, Tiere, Pflanzen, Landschaft

###### 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. Auf Grundlage der Ausweisungen im Bebauungsplan müssen von den 10 kartierten Bestandsbäumen 9 satzungsgeschützte und 1 nicht geschützter Baum gefällt werden. Die kartierten Bäume am nördlichen und östlichen Rand außerhalb des Plangebietes werden erhalten. Zum Schutz der Bäume in der öffentlichen Grünfläche hält die Tiefgaragenkante einen Mindestabstand von 5 m von der Grundstücksgrenze ein. Für die großkronige Stieleiche auf Flurstück 122 wurde eine Suchschachtung durchgeführt, bei der keine Haltewurzeln im Arbeitsraum für die Tiefgarage gefunden wurden. Konkrete Schutzmaßnahmen auf Grund von § 3 der Baumschutzsatzung sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu formulieren

Ersatzpflanzungen für die 9 zu fällenden satzungsgeschützten Bäume können im Plangebiet durch 21 Neupflanzungen nachgewiesen werden. Davon stehen 20 Bäume außerhalb von unterbauten Grundstücksflächen. Außerhalb des Plangebietes werden 3 Straßenbäume auf der Lütticher Straße gepflanzt.

##### zu 9.2.3, 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 Bundesnaturschutzgesetz nicht vorliegt. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne der ASP Stufe II ist nicht notwendig.

Vorausgesetzt wird die Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Rodungen und die Baufeldfreimachung sind außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Bei unumgänglichen Rodungen innerhalb der Schutzfrist ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Insbesondere sind Bäume mit Baumhöhlen vor der Fällung auf Fledermaus Besatz zu kontrollieren.
- An das Plangebiet angrenzende Habitatstrukturen sind zu schützen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasfassaden sind entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Glasauswahl zu treffen.
- Zum Insektenschutz sind insektenfreundliche Leuchtkörper und Leuchtmittel zu verwenden.

- Kellerschächte und Straßenabläufe sind amphibien- und kleinsäugerfreundlich zu gestalten. Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Ergebnis der ASP zu. Die Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aus der ASP 1 wurden im Bebauungsplan unter Hinweise im Punkt Artenschutz aufgenommen.

Bartling

Anhänge: -

Nachträge: -

manuelle Einträge: -