

An 61/12  
Herr Franken

**Bebauungsplan Nr. 02/005- Grafental Ost -**

(Gebiet etwa zwischen der Walter-Eucken-Straße, etwa südlich der Sportanlage an der Walter-Eucken-Straße. Der Güterzugtrasse Düsseldorf –Ratingen und der Märchenlandsiedlung)

**Stellungnahme des Gartenamtes zur Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 i.V. m. §245c BauGB**

## **1. Vorbemerkung Einleitung Gliederung**

Da das Verfahren beschleunigt wurde, liegt dieser Stellungnahme noch kein fertiggestelltes grünplanerisches Gutachten (GOP der Stufe 3) zugrunde. Insbesondere zur Eingriffs- und Ausgleichregelung liegen noch keine belastbaren Angaben vor.

Die Versorgung mit privaten Spielflächen gemäß Spielplatzsatzung in den WA Gebieten kann voraussichtlich nicht vollständig in den privaten bzw. gemeinschaftlichen Flächen nachgewiesen werden. Hier sind im Rahmen des städtebaulichen Vertrages Kompensationsmaßnahmen zu vereinbaren.

Die Stellungnahme basiert auf dem wahrscheinlichen Ergebnissen des grünplanerischen Gutachtens (Bearbeitungsstand vom 29.05.2020).

Je nach Ergebnis kann es jedoch sein, dass die Forderungen dieser Stellungnahme im Nachgang intensiviert oder extensiviert werden können bzw. müssen.

Gegen den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan in der zeichnerischen und textlichen Darstellung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken seitens des Amtes 68.

Die nachfolgende Stellungnahme des Garten- Friedhofs- und Fortsamtes beziehen sich im Einzelnen auf die:

- Zeichnerischen Festsetzungen (Absatz 2.1)
- Textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen (Absätze 2.2 & 2.3 & 2.4)
- Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf (Kapitel 3)

## **2. Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorentwurf**

### **2.1. Zeichnerische Festsetzungen**

### **2.1.1 Eingriffs- und Ausgleichregelung. - Baugrenze – Fläche mit Pflanzbindung**

Die Fläche für Gemeinbedarf (Schule) ist in den bestehenden Bebauungsplänen als Dauerkleingartenfläche und öffentliche Freifläche ausgewiesen. Durch die Änderung der Nutzungsart zu einer Gemeinbedarfsfläche wird die Nutzung intensiviert die auszugleichen ist. Dies soll möglichst ortsnah erfolgen. Hierzu wird neben Gebäudebegrünungen auch die Ausweisung von Flächen mit Pflanzbindung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) gefordert. Aus grünplanerischer Sicht ist die Stärkung der Grünverbindung „Rath – Eller“ entlang der Gleise von höchster Priorität.



Abbildung 1 Grünplanerische Rahmenbedingungen (Grünzug Rath-Eller)

Ein wesentlicher Bestandteil ist die Fortführung der nördlichen Platanenallee bis zur Gleisunterführung für Fuß- und Radfahrer. Hierdurch kann der massive Eingriff in den bestehenden Baumbestand abgemildert und der Grünflächenanteil erhöht werden. Diese Maßnahmen können als Ausgleich anerkannt werden. Hierzu ist die Baugrenze nördlich der GF-Fläche (in Verlängerung der Planstraße 2) anzupassen. Der geforderte Abstand der Baugrenze orientiert sich an den bestehenden Baumkronen der Platanen. (siehe Abbildung 2 & 3)



Abbildung 2 Bestehende Baumkronen und Baugrenze

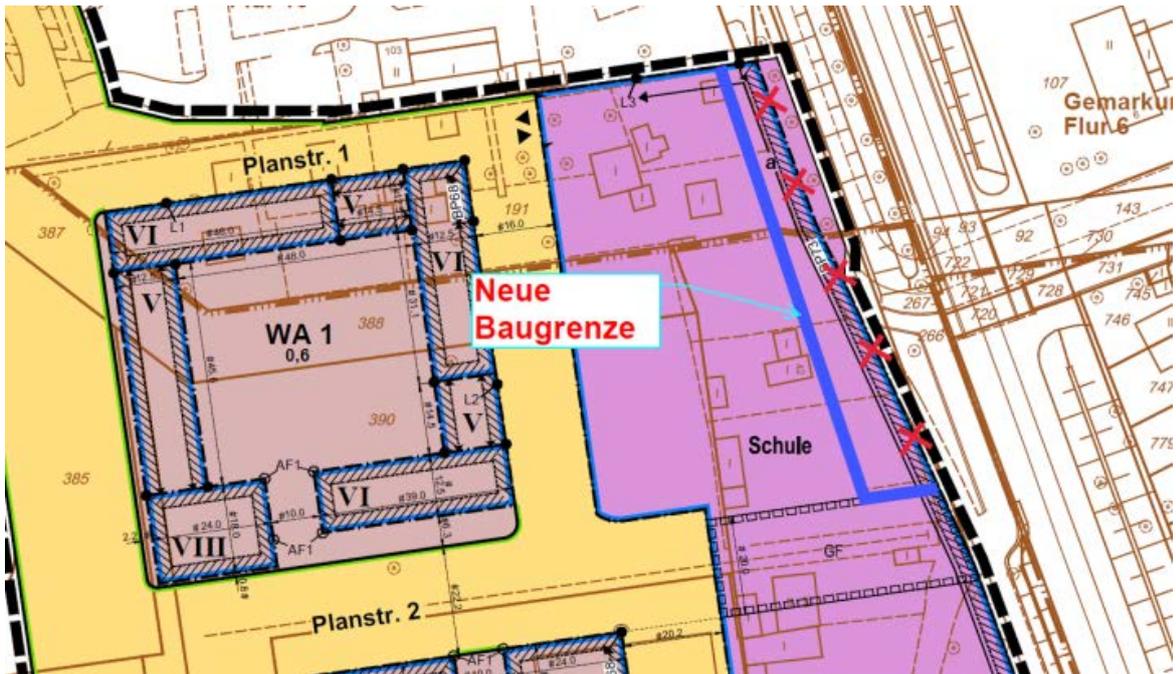


Abbildung 3 Neue Baugrenze

Um die Fläche als Ausgleich baurechtlich zu sichern ist Sie mit einer Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB zu versehen). Die geforderte Fläche ist nicht Deckungsgleich mit der Baugrenze sondern leicht versetzt, um erforderliche Erschließungswege oder Stellflächen für beispielsweise Fahrräder zu ermöglichen, die nicht mit den Baumkronen in Konflikt stehen.

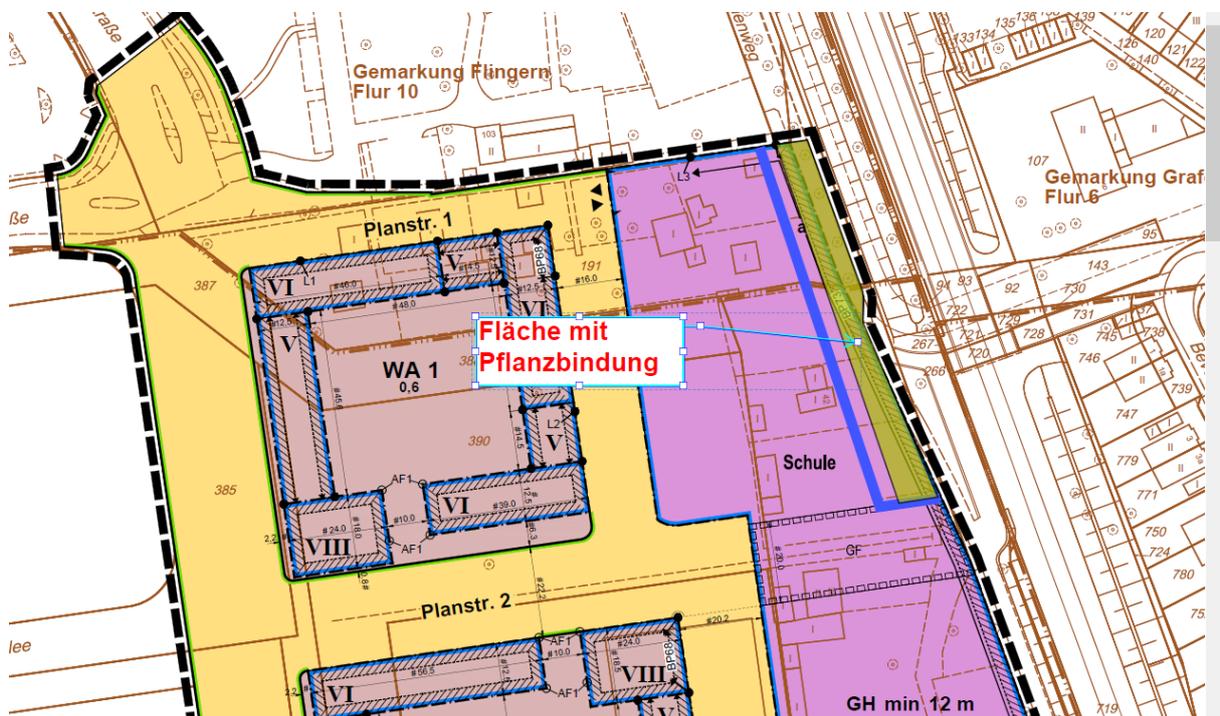


Abbildung 4 Fläche mit Pflanzbindung

Da die Fläche neben einer strukturreichen Begrünung mit Sträuchern und Gräsern insbesondere der Verlängerung der streng gerasterten Baumallee dient sind die geplanten Baumstandorte aufgrund Ihrer besonderen stadtbildgestalterischen Bedeutung und Funktion der stadträumlichen Orientierung auch zeichnerisch festzusetzen (siehe Abbildung 2)

### 2.1.2 Baugrenze südlich der GF-Fläche

Zum Zeitpunkt der 4.2 Stellungnahme ist der Wettbewerb der Schule noch nicht abgeschlossen. In der Auslobung zum Wettbewerb wurde die grünplanerische Anforderung gestellt, den Übergang zwischen Gebäude bzw. Lärmschutzwand und dem Grünzug durch Begrünungsmaßnahmen „aufzulockern“ um eine industriegebietartige geradlinige Lärmschutzwandoptik entlang des Grünzuges zu vermeiden.



Abbildung 5 grünplanerische Anforderung im Wettbewerb zur Lärmschutzwand

Analog zum nördlichen Bereich ist auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses die Baugrenze anzupassen, um möglichst viel Flächen mit Pflanzbindung ausweisen zu können und den Eingriff damit bereits auf dem Grundstück ausgleichen zu können. Sollte dies nicht möglich sein sind Ausgleichmaßnahmen auf Drittgrundstücken auszuführen.

### **2.1.3 Gemeinschaftsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB**

Alle privaten Flächen innerhalb der Höfe der Baufelder WA1 und WA2 mit einem Abstand von 10 Metern zur Baugrenze sind als Gemeinschaftsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB auszuweisen und mit dem Symbol für Spielflächen zu kennzeichnen.

Diese Festsetzung ist erforderlich um ein Mindestangebot an privaten Spielflächen sichern zu können, da für Kleinkinder kein öffentliches Spielangebot im Sinne des §8 BauO NRW in 200 Meter Entfernung vorhanden ist.

Sollten die Flächen auf Erdgeschossniveau nicht ausreichen sind im Bebauungsplan Festsetzungen derart zu gestalten, dass Spielflächen auf den Dächern nachgewiesen werden können.

Es ist sicherzustellen, dass im Bereich der Gemeinschaftsflächen keine Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen zulässig sind.

## **2.2. I Textlichen Festsetzungen**

### **Zu Nummer 11 Spielflächen (S.5)**

Nach neuen Angaben wird von insgesamt 410 Wohneinheiten in allen WA Gebieten ausgegangen. Hiervon befinden sich 18 Wohneinheiten in WA3 und WA 4. In den Baufeldern WA1 und WA 2 werden voraussichtlich 25 Wohnungen mit privatem Garten entstehen, die bei der Spielflächenbedarfsermittlung hier nicht mitgerechnet werden müssen.

Daher sind in den Baufelder WA1 und WA 2 insgesamt  $410WE - 18WE - 25WE = 367WE \times 5m^2/WE = 1835m^2$

Demnach sind auf der Grundlage der Düsseldorfer Spielplatzsatzung im:

WA 1 insgesamt 900m<sup>2</sup> private Spielflächen mit einem Mindestabstand von 10 Metern zu den Baugrenzen nachzuweisen.

WA2 WA 1 insgesamt 932m<sup>2</sup> private Spielflächen mit einem Mindestabstand von 10 Metern zu den Baugrenzen nachzuweisen.

Ein geringerer Abstand der Spielflächen als 10 Meter zu dauerhaft genutzten Wohnbereichen kann auf Grundlage der Spielplatzsatzung hier nicht ohne Nachweis eines besonderen öffentlichen Interesses auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gewährt werden, da ausreichend Dachflächen zur Verfügung stehen.

### **Zu Nummer 12.1 Begrünung der Wohngebiete AW 1 & WA2 und Nummer 12.2 Baumpflanzungen (S.5f)**

Die Angaben entsprechen dem jetzigen Stand des grünplanerischen Gutachtens und können sich noch verändern.

### **Zu Nummer 12.4 Gebäudebegrünung – Dächer**

Bitte Ergänzen:

*„Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, notwendige Erschließungsflächen, **Spielflächen**, verglaste Flächen... . . . nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen. **Der Anteil der begrüneten Flächen darf insgesamt nicht weniger als 66% der Dachflächen betragen.***

### **Zu Nummer 12.5 Begrünung von Zufahrten für die Feuerwehr**

Bitte „wassergebundene Wegedecken“ als streichen, da diese nicht begrünt sind und einen

Abflussbeiwert wie gepflasterte Flächen aufweisen. Die Abstimmung mit der Feuerwehr vorausgesetzt, sind aus grünplanerischer Sicht Schotterrassenflächen geeignet.

### 2.3. II Kennzeichnung

Es bestehen keine Anmerkungen seitens des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes zu Kennzeichnungen.

### 2.4. III Hinweise

Es bestehen keine Anmerkungen seitens des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes zu Kennzeichnungen.

## 3. Stellungnahme zur Begründung

Eine abschließende Stellungnahme zur Begründung ist aufgrund des laufenden Wettbewerbsverfahren und dem noch nicht abschließend fertiggestellten grünplanerischen Gutachten nicht möglich.

### Zu 4.2.1 Flächennutzung und Versiegelung

Die Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Plangebiet war nicht in weiten Teilen versiegelt, sondern wurde entsprechend der baurechtlichen Festsetzungen „Dauerkleingärten“ und „öffentliche Grünfläche“ in Teilen intensiv gärtnerisch genutzt und wies kleinteilige Biotopstrukturen auf.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann festgestellt werden, dass im Referenzjahr 2019 insgesamt 26.901m<sup>2</sup> Flächen versiegelt waren.

Die Planung sieht nach jetzigem Stand eine Versiegelung von insgesamt 46286m<sup>2</sup> (inkl. Gebäude mit Dachbegrünung und Tiefgarage) vor. (Vgl. S.26 GOP mit Stand 29.05.2020)

Die Versiegelung erhöht sich damit um insgesamt 19385m<sup>2</sup>.



Abbildung 6 Biotopkartierung im Referenzjahr 2019

  
Im Auftrag Johannes Rolfes