

An **63.12**  
**Herrn Tomberg**

## **Bebauungsplan Vorentwurf (08/006) "Königsberger Straße / Tulpenweg" Stellungnahme gemäß Aufforderung zur Äußerung nach § 4(1) BauGB**

### **1. Fachspezifische rechtliche Situation**

#### **1.1. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

#### **1.2. FFH & EG-VSR**

Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen.

#### **1.3. Biotop**

Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

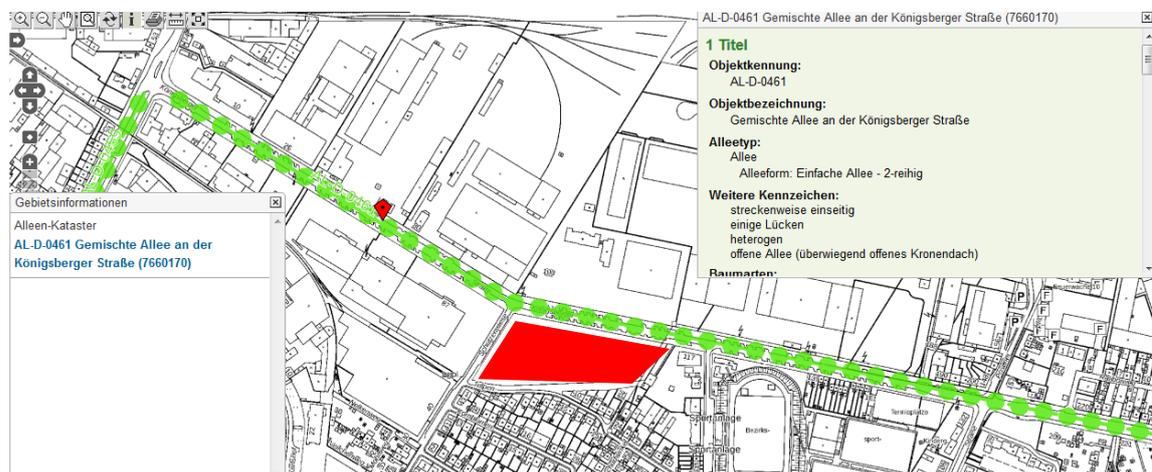
#### **1.4. Artenschutz**

Die Biotopstruktur des zum überwiegenden Teil von Aufbauten und Vegetation freigegebenen Plangebiets innerhalb des Siedlungszusammenhangs lässt keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten erwarten.

Durch die Änderung der Planungsziele von gewerblicher Nutzung in Wohnbaufläche sind zudem keine Verbotstatbestände hinsichtlich § 44 BNatSchG absehbar, so dass eine Artenschutzprüfung nicht erforderlich ist.

#### **1.5. Alleenschutz §39 BNatSchG und §41 LNatSchG**

Die Straßenbäume an der „Königsberger Straße“ sind im Alleenkataster unter der Kennung AL-D-0461 eingetragen und gemäß BNatSchG & LNatSchG geschützt.



## 1.6. Bestehender B-Plan

Der Rechtsgültige B-Plan 5775 / 035 sieht entlang der „Königsberger Straße“ und „An der Schützenwiese“ einen 8 bzw. 5 Meter breiten Streifen mit einem Pflanzgebot fest. Diese „Grünstreifen“ sind Bestandteil eines übergeordneten Grünsystems, das Straßenbaumbegleitend festgesetzt wurde.

Der Städtebauliche Entwurf verringert diesen Streifen auf 3,2 Meter Vorgartenbereich, der durch Hauseingänge/ Fahrradstellplätze / Wertsoffsammelbehälter Aufstellflächen etc. beinahe vollständig versiegelt werden wird.

Nachteilig ist weiterhin, dass die Vorgartenzone nicht für die Feuerwehr genutzt wird, sondern die besonnten südlich ausgerichteten Flächen des Gebäuderiegels parallel zu Königsberger Straße als Feuerwehrebewegungs- und Aufstellfläche versiegelt werden und die privaten Spielflächen und privaten Gärten eingeschränkt werden.

### 1.) Verlagerung nördlicher Gebäuderiegel

Der nördliche Gebäuderiegel ist mit einem Abstand von mindestens 8,5 Meter (Gehweg teilweise Aufstellfläche) ansonsten 10,3 Meter von der jetzigen Grundstücksgrenze abzurücken, um den zweiten Rettungsweg über die Nordseite herzustellen zu können. Dies ist notwendig, um:

- 1.) ausreichend private Spielplatzflächen gemäß Spielplatzsatzung im Hofbereich herstellen zu können.
- 2.) Die Belichtungssituation der Zimmer auf der Nordseite durch größeren Abstand zu den Straßenbäumen zu verbessern.
- 3.) Kosteneinsparung für Tiefgaragendecken zu erreichen die für Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt sind, um die Wirtschaftlichkeit für erforderliche Dachbegrünungen im geförderten Wohnungssegment zu erhöhen.
- 4.) Die Versorgung mit privaten Gartenflächen zu verbessern (wird ermöglicht durch Entfall der südlichen Feuerwehraufstellflächen)
- 5.) Berücksichtigung der Belange und Ziele des Alleenschutzes

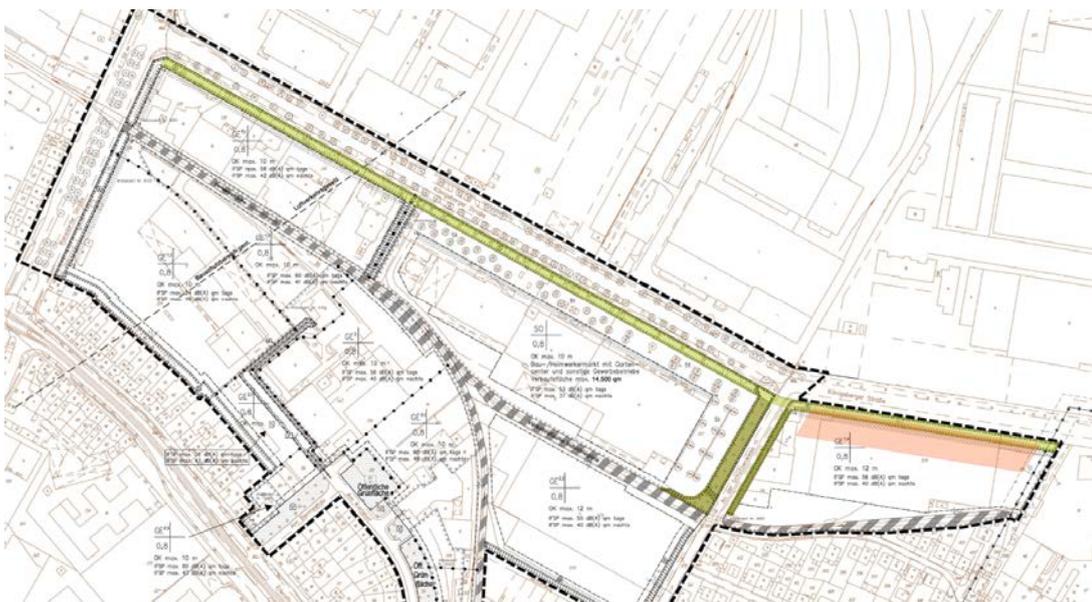


Abbildung 1 Grünsystem des bestehenden Bebauungsplanes

## 1.7. GOP 1 & GOP2

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden (GOP I) ist das Plangebiet dem Teilraum 25 – Nördliche und Südliche Düssel zugeordnet. Relevantes Entwicklungsziel ist die Sicherstellung einer ausreichenden Grünversorgung. Entsprechende Handlungsempfehlung ist die Integration einer qualitativen Freiraumplanung in die städtebauliche Entwicklung, die im Rahmen des zu erarbeitenden Grünordnungsplanes auch mithilfe von Versorgungskennzahlen nachzuweisen ist.

- 1.) Im GOP ist die Freiflächenversorgung pro Person zu bilanzieren
- 2.) Private Spielflächen sind gemäß Spielplatzsatzung im GOP zu bilanzieren und nachzuweisen

## 1.8. Planungshinweiskarte und Gebäudebegrünungsantrag (Gebäude- und Hofbegrünung)

Das Plangebiet liegt in Lastraum der Gewerbe und Industrieflächen und wird wenn das städtebauliche Konzept umgesetzt wird Eigenschaften der verdichteten Bebauung aufweisen (Orange). Ziel dieses Lastraumes ist die Erhöhung des Vegetationsanteils Insbesondere werden Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Öffnung und Begrünung der Blockinnenhöfe als Ziele vorgegeben. **Auf dieser Grundlage und des am 27.10.2016 beschlossenen Antrages zu Dachbegrünungen in der verbindlichen Bauleitplanung ergeben sich folgende Rahmenbedingungen für die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes:**

### 1.) Tiefgaragenbegrünung

ist als Intensivbegrünung mit mind. 80cm Substrathöhe und mit Baumpflanzungen auszuführen. Im Bereich der Bäume sind mind. 50m<sup>3</sup> pro Baum vorzusehen und die Substratstärke auf 130cm zu erhöhen

### 2.) Dachbegrünung der „Blockrandbebauung“

Die gesamten Dachflächen der „Blockrandbebauung“ sind „einfach Intensiv“ mit einer Substratstärke von 50cm zu versehen und einer Wildstauden-Gehölzbegrünung zu bepflanzen. Ausnahmsweise können Dachflächen als Standorte für Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie oder als nutzbare Freiräume (Dachterrassen) für die Bewohner genutzt werden.

### 3.) Dachbegrünung Reihen- & „Kettenhäuser“

Die restlichen Dachflächen der Reihen- & „Kettenhäuser“ sind extensiv mit einer mind. 12cm starken Substratschicht zu begrünen.

### 4.) Besucherstellplätze im Hofbereich

Oberirdische Stellplätze im Hofinnenbereich (hier 32 Stellplätze) sind nicht möglich, da bereits jetzt private Spielplatzflächen gemäß Spielplatzsatzung fehlen, die Kita Freifläche zu gering dimensioniert ist und bereits jetzt „Restflächen“ in die Bilanz einbeziehen muss.

Weiterhin entsprechen die Versiegelungen für Stellplätze nicht den Zielen der Planungshinweiskarte, des Klimaanpassungskonzeptes etc.)

Sie stellen auch eine Sicherheitsgefahr dar, da die Spielflächen im Innehofbereich insbesondere auf die Bedürfnisse von Kleinkindern ausgerichtet sind.

## 1.9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Plangebiet besteht mit der Festsetzung als GE Baurecht. Die Neuplanung sieht ein allgemeines Wohngebiet vor. Wohnbauflächen weisen im Vergleich zu Gewerbeflächen ein höheres Potenzial an Grünstrukturen auf und wirken sich somit positiv auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie das Lokalklima aus. Im Fall der Nullvariante

würden diese positiven Umweltwirkungen aufgrund des geltenden Baurechts ausbleiben.  
Die Eingriffs- und Ausgleichsregel ist dementsprechend hier nicht anzuwenden.

## **2. Versorgung mit öffentlichen Grünflächen / Öffentliche Kinderspielplätze**

In etwa 250 m Luftlinie liegt der öffentliche Kinderspielplatz Wickenweg, etwas weiter entfernt die ebenfalls öffentlichen Spielplätze Heimgarten und Posener Straße 44 – 60. Die Spielflächenversorgung des von Einzel- und Doppelhausbebauung mit Gärten geprägten angrenzenden Quartiers ist mit 2,5 m<sup>2</sup> je Einwohner als gut zu bezeichnen. Die nächstgelegenen öffentlichen Grünflächen mit dem Charakter von Quartiersparks sind die Nachbarschaftsparks Am Stufstock (900 m Entfernung) und Am Hackenbruch (1.200 m Entfernung). Dementsprechend kann darauf verzichtet werden einen öffentlichen Spielplatz zu fordern. Auf der Grundlage der noch nicht bekannten geplanten neuen Einwohnerzahl ist im GOP zu bilanzieren, ob ggf Kompensationszahlungen zur Aufwertung bestehender Spielplätze zu leisten sind.

**1.) Im GOP ist die Spielplatzversorgung und ggf. Aufwertungsersatzzahlungen auf der Grundlage der geplanten neuen Einwohnerzahl zu bilanzieren um eventuelle anfallende Aufwertungsanzahlungen zu ermitteln**

## **3. Erforderliche Gutachten**

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Orts- und Straßenbild sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten und mit dem Gartenamt abzustimmen: **Grünordnungsplan „light“**

Die Erarbeitung eines vollständigen Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich. Im Grünordnungsplan „light“ liegt der Schwerpunkt bei den konzeptionellen grünplanerischen Belangen, die Grundlagen für zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan werden:

- Koordinierung und Erstellung eines abgestimmten Freiraum / Umgebungsplan (Verkehrsplanung, Brandschutz, Wertstoffsammelkonzept, stadtgestalterische Einbindung (Stadtgrün))
- Spielflächenplan
- Gebäudebegrünungsplan (Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung)

## **4. Hinweise zu textlichen und zeichnerischen Festsetzungen**

(Texte hier sinngemäß -> keine konkrete Formulierung für Festsetzung)

### **4.1. Tiefgaragen- & Dachbegrünung**

Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen

Dachflächen sind „einfach intensiv“ und „extensiv“ zu begrünen (siehe Punkt 1.8)

### **4.2. Fassadenbegrünung**

Die „Blockrandbebauung“ ist zur Straßenseite mit Kletterpflanzen bis ins 4. Geschoss mittels Rankseilen oder vergleichbar mit Kletterpflanzen zu begrünen (alle 10 Meter 1x)

### **4.3. Stellplatzbegrünung**

Für jeden dritten Stellplatz ist ein Baum 2. Ordnung im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

### **4.4. Grundstücksbegrünung**

Pro Grundstück der Reihen- und Kettenhäuser ist ein kleiner Baum dritter Ordnung im Gartenbereich zu pflanzen.

### **4.5. Private Spielflächen**

Die privaten Spielflächen sind als Gemeinschaftsflächen im B-Plan zeichnerisch festzusetzen.

#### **4.6. Einfriedungen (Hecken)**

Die Grundstücke der Reihen- und Kettenhäuser sind mit Hecken einzufrieden. Zäune sind in die Hecken gestalterisch einzubinden. Mauern und blickdichte Zäune sind nicht zulässig. (Im Vorgarten bis 1,1 Meter Höhe im Garten bis 1,8 Meter Höhe zulässig)

#### **4.7. Einbindung Kita Freifläche mit Grünstreifen**

Der Kita Freifläche ist ein mindestens 2 Meter breiter Grünstreifen vorzulagern, da standardmäßig 2,8 Meter blickdichte Zäune gefordert werden müssen. Dieser Grünstreifen ist notwendig zur gestalterischen Einbindung der Kita Freiflächen in das allgemeine Wohngebiet

#### **4.8. Hinweis „Öffentliche Zufahrt Tulpenweg“ (Stellplätze und Brandschutz)**

Es wird empfohlen die öffentliche Zufahrt in eine GFL Fläche umzuwandeln.

Private Stellplätze sind in den Tiefgaragen nachzuweisen. Öffentlichen Parkplätzen im Hofinnenbereich zu Lasten von Kinderspielflächen wird seitens Amt 68 nicht zugestimmt. Der zweite Rettungsweg für die Reihen- und „Kettenhäuser“ kann nicht mittels Leiterwagen erfolgen, da das städtebauliche Freiraumkonzept durch die erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen unmöglich gemacht werden würde. Möglich sind Handleitern und bauliche Rettungswege.

#### **4.9. Hinweis Besucherstellplätze „An der Schützenwiese“**

Die Stellplätze liegen im Bereich des Streifens mit Pflanzgebot des bestehenden B-Planes. Zusammen mit der Straße wird hier eine insgesamt **26 Meter breite !!!!** versiegelte Fläche geplant, die lediglich durch einen 75 Zentimeter!!! breiten Grünstreifen unterbrochen wird. (Die Versiegelung wird voraussichtlich noch breiter ausfallen müssen, da bereits jetzt die Parkstände mit 5 Meter Länge und einer Fahrgasse von 5,5 Meter zu kurz dimensioniert sind.

Es wird dringend empfohlen die Stellplatzanzahl hier deutlich zu reduzieren und lediglich auf die Anforderungen der KITA und des Brandschutzes ausulegen (Stellplätze als Längsparker und als „ÖKO-Parkplatz“ ausgestalten) und weitere erforderliche Stellplatz in die Tiefgarage zu verlagern.

#### **4.10. Hinweis Tiefgarage**

Tiefgaragen werden hier ausdrücklich befürwortet, da durch die vorherige Bebauung bereits eine umfangreiche Beeinträchtigung des ansonsten schützenswerten Bodens bestand.

#### **4.11.**

### **5. Anlagen**

190402\_GOP Light Themenfelder.pdf

---

im Auftrag Rolfes

## Gliederungsschema 2 : Themenfelder

### A. Darstellung aller freiraumplanerisch relevanter gesetzlicher und planerischer Vorgaben wie:

- Zielstellung und gesetzliche Rahmenbedingungen des B-Planverfahrens
- Gesetzliche Einordnung des Gutachtens und Verbindlichkeit der Ergebnisse
- Darstellung der städtebaulichen Entwurfsplanung
- Darstellung der formellen & informellen Plangrundlagen

### B. Themenkomplexe

- **Biotoptypenkartierung & Flächenversiegelung**  
Bestandsaufnahme der Biotoptypen und versiegelten Flächen nach LANUV  
Numerische Bewertung des Ist-Zustandes nach LANUV  
Aufnahme und numerische Bewertung der geplanten Zunkunftssituation  
Vorschläge für Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen  
Vorschläge für Festsetzungen im B-Plan
- **Artenschutz**  
Artenschutzgutachten ASP 1 bzw. ASP 2  
Biotopverbundsystem  
Bewertung des zukünftigen Eingriffes  
Vorschläge für Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen  
Vorschläge für Festsetzungen im B-Plan
- **Baumkonzept**  
Bestandsaufnahme und Bewertung nach GALK,  
Konfliktanalyse  
(Alleenschutz, Feuerwehrflächen, Städtebauliche Gebäudeanordnung /  
Versiegelungsflächen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Besucherstellplätze, Leitungen,  
Wertstoffammelcontainer ....)  
Vorschläge für Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen  
Wertermittlung Baumfällungen  
  
Vorschläge für Baumschutzmaßnahmen  
Vorschläge für neue Baumpflanzungen  
Vorschläge für Festsetzungen im B-Plan  
Wertbilanzierung Baumneupflanzungen & Kompensationsauflagen
- **Darstellung wichtiger grünplanerischer Bezüge im Umfeld**  
Stadtbildraumanalyse / Raumbildung durch Stadtgrün  
Grünzüge / Wegeverbindungen  
Gestalterische Einbindung des motorisierten Individualverkehr  
Vorschläge für Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen  
Vorschläge für Festsetzungen im B-Plan
- **Spielflächen**  
Spielflächenbedarfsermittlung  
Spielflächenutzungskonzept nach Kategorien A,B,C im Projektgebiet & Umgebung  
Analyse der Spielflächenverbindungswege nach Kategorien  
Vorschläge für Festsetzungen im B-Plan  
Bilanzierung Kompensationsauflagen
- **Grünflächenversorgung**  
private Freiflächen  
Gemeinschaftliche Freiflächen (Erdgeschoss und Dachflächen)  
Wegeverbindung zu Grünflächen

Pflanzschemata für Flächen mit Bindung für Anpflanzungen

- **Grünzüge, Straßenzüge und Plätze**  
Anbindung an übergeordnete Grünverbindungen (GOP 1 sowie 1. & 2. Grüner Ring  
Vorschläge für Festsetzungen im B-Plan (GFL Flächen / Baumerhalt / Baumpflanzung)  
Vorschläge für Ausbaubedarf in Abstimmung mit Amt 66
- **Gebäudebegrünung**  
Feststellung des fachlich erforderlichen Begrünungsgrades  
Analyse bestehende Potenzialflächen für Gebäudebegrünungen  
(Haustechnik / Statik / Gebäudehöhen / Fensterraster...)  
Vorschläge für Festsetzungen im B-Plan (Dachbegrünung / Fassadenbegrünung)

## **C. Zusammenfassung**

- **Zusammenstellung Festsetzungsvorschläge für Bebauungsplan**
- **Maßnahmenplan öffentliche Freiräume als Grundlage für städtebaulichen Vertrag**
- **Entwurfspläne (Spielplatz / Parkflächen / Straßengrün ...)**

An 63.12  
Herrn Tomberg

**Bebauungsplan Vorentwurf (08/006) "Königsberger Straße / Tulpenweg"  
Stellungnahme gemäß Aufforderung zur Äußerung nach § 4(1) BauGB**

**1. Fachspezifische rechtliche Situation**

**1.1. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

**1.2. FFH & EG-VSR**

Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen.

**1.3. Biotop**

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

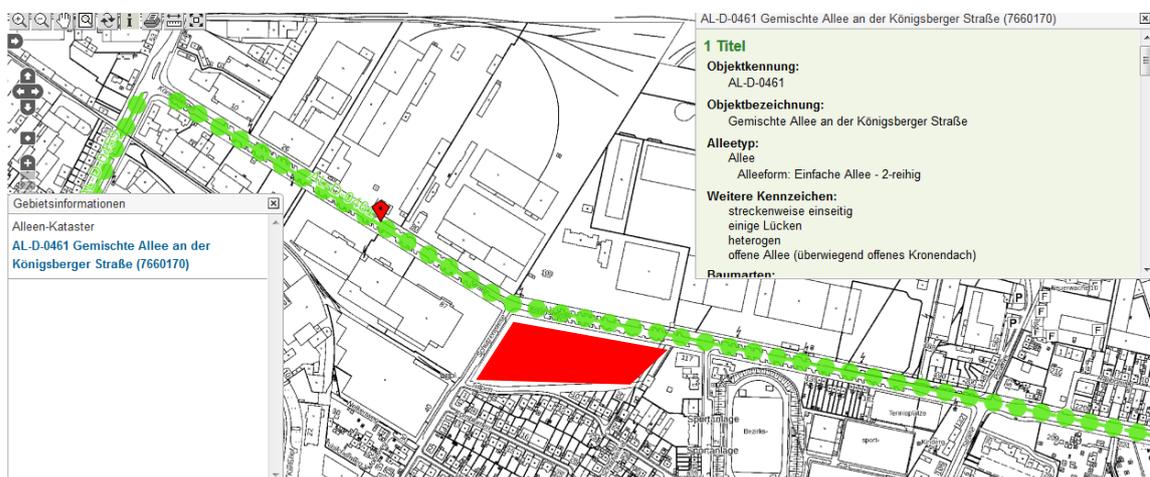
**1.4. Artenschutz**

Die Biotopstruktur des zum überwiegenden Teil von Aufbauten und Vegetation frei gemachten Plangebiets innerhalb des Siedlungszusammenhangs lässt keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten erwarten.

Durch die Änderung der Planungsziele von gewerblicher Nutzung in Wohnbaufläche sind zudem keine Verbotstatbestände hinsichtlich § 44 BNatSchG absehbar, so dass eine Artenschutzprüfung nicht erforderlich ist.

**1.5. Alleenschutz §39 BNatschG und §41 LNatschG**

Die Straßenbäume an der „Königsberger Straße“ sind im Alleenkataster unter der Kennung AL-D-0461 eingetragen und gemäß BNatschG & LNatschG geschützt und entsprechend zu



erhalten.

Der Alleenschutz soll als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es wird empfohlen zum Schutz der Allee Feuerwehrebewegungs- und Feuerwehraufstellflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Königsberger Straße auszuschließen.

### 1.6. Bestehender B-Plan Pflanzgebot

Der Rechtsgültige B-Plan 5775 / 035 sieht entlang der „Königsberger Straße“ und „An der Schützenwiese“ einen 8 bzw. 5 Meter breiten Streifen mit einem Pflanzgebot vor. Diese „Grünstreifen“ sind Bestandteil eines übergeordneten Grünsystems.

Der Städtebauliche Entwurf verringert diesen Streifen auf 3,2 Meter.

Um die Verringerung des Streifens zu kompensieren, ist ein möglichst hoher Grünanteil anzustreben. Daher soll im Bebauungsplan eines Begrünungsanteiles von mindestens 75% in diesem Bereich festgesetzt werden. Ggf. sind weiter Kompensationsmaßnahmen festzulegen (z.B. Hecken, Fassadenbegrünungen, Strauch- und Baumpflanzungen...). Dies ist im GOP vertiefend zu untersuchen.

- a. **Der Vorgartenbereich sollte dementsprechend als private Grünfläche oder zumindest als Fläche mit Pflanzbindung und einem Begrünungsanteil von 75% festgesetzt werden.**

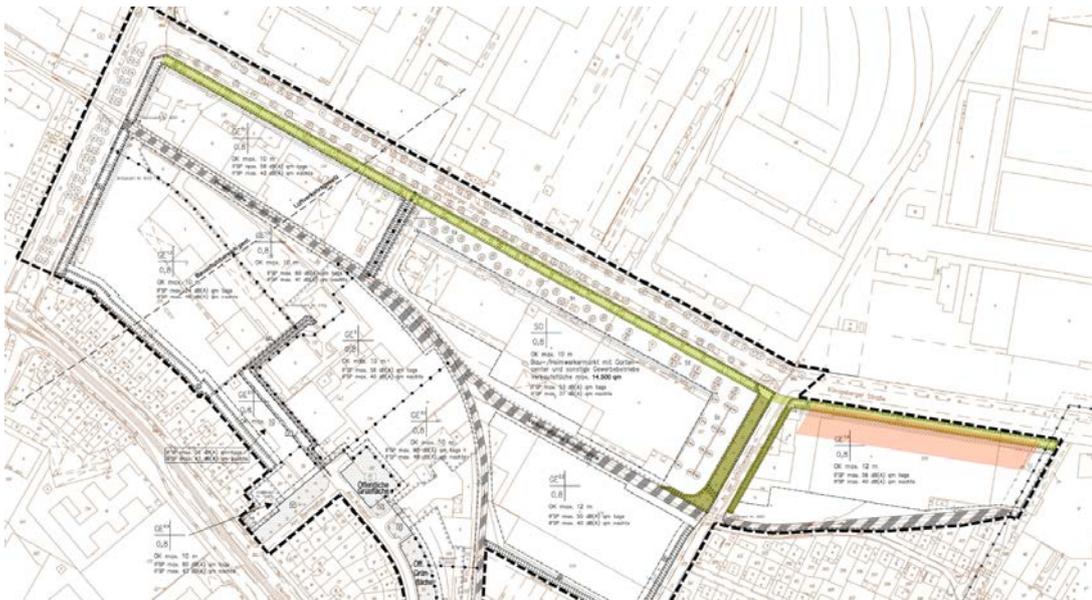


Abbildung 1 Grünsystem des bestehenden Bebauungsplanes

### 1.7. GOP 1 & GOP2

Im gesamtstädtischen Grünordnungsplan 2025 - rheinverbunden (GOP I) ist das Plangebiet dem Teilraum 25 – Nördliche und Südliche Düssel zugeordnet. Relevantes Entwicklungsziel ist die Sicherstellung einer ausreichenden Grünversorgung. Entsprechende Handlungsempfehlung ist die Integration einer qualitativen Freiraumplanung in die städtebauliche Entwicklung, die im Rahmen des zu erarbeitenden Grünordnungsplanes auch mithilfe von Versorgungskennzahlen nachzuweisen ist.

- a. **Im GOP ist die Freiflächenversorgung pro Person zu bilanzieren**
- b. **Private Spielflächen sind gemäß Spielplatzsatzung im GOP zu bilanzieren und nachzuweisen**

### **1.8. Planungshinweiskarte und Gebäudebegrünungsantrag (Gebäude- und Hofbegrünung)**

Das Plangebiet liegt im Lastraum der Gewerbe und Industrieflächen und wird wenn das städtebauliche Konzept umgesetzt wird Eigenschaften der verdichteten Bebauung aufweisen (Orange). Ziel dieses Lastraumes ist die Erhöhung des Vegetationsanteils. Insbesondere werden Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Öffnung und Begrünung der Blockinnenhöfe als Ziele vorgegeben.

- a. **Im GOP sind die erforderlichen Begrünungsfestsetzungen fachlich zu erarbeiten und zu begründen.**

### **1.9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Plangebiet besteht mit der Festsetzung als GE Baurecht. Die Neuplanung sieht ein allgemeines Wohngebiet vor. Wohnbauflächen weisen im Vergleich zu Gewerbeflächen ein höheres Potenzial an Grünstrukturen auf und wirken sich somit positiv auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie das Lokalklima aus. Im Fall der Nullvariante würden diese positiven Umweltwirkungen aufgrund des geltenden Baurechts ausbleiben.

Die Eingriffs- und Ausgleichsregel ist dementsprechend hier nicht anzuwenden.

## **2. Versorgung mit öffentlichen Grünflächen / Öffentliche Kinderspielplätze**

In etwa 250 m Luftlinie liegt der öffentliche Kinderspielplatz Wickenweg, etwas weiter entfernt die ebenfalls öffentlichen Spielplätze Heimgarten und Posener Straße 44 – 60. Die Spielflächenversorgung des von Einzel- und Doppelhausbebauung mit Gärten geprägten angrenzenden Quartiers ist mit 2,5 m<sup>2</sup> je Einwohner als gut zu bezeichnen. Die nächstgelegenen öffentlichen Grünflächen mit dem Charakter von Quartiersparks sind die Nachbarschaftsparks Am Stufstock (900 m Entfernung) und Am Hackenbruch (1.200 m Entfernung).

Dementsprechend kann darauf verzichtet werden einen öffentlichen Spielplatz zu fordern.

Auf der Grundlage der noch nicht bekannten geplanten neuen Einwohnerzahl ist im GOP zu bilanzieren, ob ggf. Kompensationszahlungen zur Aufwertung bestehender Spielplätze zu leisten sind da durch das Bauvorhaben ein erhöhter Nutzungsdruck auf bestehenden Spielflächen ausgelöst wird.

- a. **Im GOP ist die Spielplatzversorgung und ggf. daraus resultierende Aufwertungsersatzzahlungen auf der Grundlage der geplanten neuen Einwohnerzahl zu bilanzieren.**

## **3. Erforderliche zu erarbeitende Gutachten**

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Orts- und Straßenbild sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten und mit dem Gartenamt abzustimmen: **Grünordnungsplan (GOP)**

Der Schwerpunkt der erforderlichen Grünordnungsplanung liegt in der konzeptionellen Erarbeitung grünplanerischer Belange. Hierdurch können insbesondere die Grundlagen für zeichnerische und textliche Festsetzungen und deren Begründung sowie Entwurfsplanungen für den städtebaulichen Vertrag erarbeitet werden.

- Koordinierung und Erstellung eines abgestimmten Freiraum / Umgebungsplan (Verkehrsplanung, Brandschutz, Wertstoffsammelkonzept, stadtgestalterische Einbindung (Stadtgrün))
- Spielflächenplan
- Gebäudebegrünungsplan (Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Konzept zur Grundstücksbegrünung (Garten- und Vorgartenbereiche)

- Konzept zur Eingrünung der KITA
- Weitere Themenfelder sind gemäß der Anlage: 190402\_GOP Light Themenfelder.pdf zu überprüfen.

#### **4. Hinweise zu textlichen und zeichnerischen Festsetzungen**

(Texte hier lediglich sinngemäß -> keine konkrete Formulierungsvorschläge für Festsetzung)

##### **4.1. Tiefgaragen- & Dachbegrünung**

Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen

Dachflächen sind „einfach intensiv“ zu begrünen.

Im GOP ist die Begründung für die jeweiligen Begrünungsintensitäten zu erarbeiten.

##### **4.2. Stellplatzbegrünung**

Im GOP soll ein Bepflanzungskonzept für Bäume im Bereich von Stellplätzen entwickelt werden, um Begrünungsfestsetzungen zu begründen. Sollten Garagen vorgesehen werden sind die Dachflächen zu begrünen und zwischen Garagruppen Bäume zu pflanzen (Jede 4. Bis 5. Garage ein Baum).

##### **4.3. Grundstücksbegrünung**

Im GOP soll ein Bepflanzungskonzept für Bäume und Hecken erstellt werden, um Begrünungsfestsetzungen zu begründen.

##### **4.4. Private Spielflächen**

Die privaten Spielflächen sollen als Gemeinschaftsflächen im B-Plan zeichnerisch festgesetzt werden, um die Spielflächenversorgung zusammenhängender Spielbereiche, sowie eine gute Erreichbarkeit dieser Flächen zu sichern.

##### **4.5. Einfriedungen (Hecken)**

Die Grundstücke der Reihen- und Kettenhäuser sind mit Hecken einzufrieden. Zäune sind in die Hecken gestalterisch einzubinden. Mauern und blickdichte Zäune sind nicht zulässig (Im Vorgarten bis 1,1 Meter Höhe im Garten bis 1,8 Meter Höhe zulässig).

#### **5. Anlagen**

190402\_GOP Light Themenfelder.pdf

---

im Auftrag Rolfes