

61/12-B-03/014 ?

Stadtverwaltung Düsseldorf Amt 61					
0	1	2	3	4	5
Eing. 15. MRZ. 2018					
Federführung/ Bearbeitung					

H. Tomberg
67
u

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/002 – Nördlich Gerresheimer Landstraße
(Gebiet zwischen der Gerresheimer Landstraße, etwa dem Weg „Im Hochfeld“ und entlang der Erkrather Straße (Kreis Mettmann))
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 i.V. m. § 245 c BauGB, Stand 13.11.2017

Vorbemerkung:

Der Grünordnungsplan (GOP, Büro ISR, Stand 01.08.2017) ist mit Amt 68 / UNB fachlich vorabgestimmt, muss aber nach Abschluss und Auswertung der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB noch aktualisiert werden. Eine vollständige Freigabe dieses Fachgutachtens ist deshalb bis zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme noch nicht erfolgt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP, Büro ISR, Stand 28.08.2015) ist abschließend von der Unteren Naturschutzbehörde freigegeben.

1. Stellungnahme zum B-Plan-Vorentwurf

1.1 Übernahme der LSG-Grenze

Das bisherige Planungsrecht aus dem B-Plan Nr. 6374/01 wird im nordwestlichen Teil des Plangebietes von öffentlicher Grünfläche für Sportzwecke geändert in Fläche für die Landwirtschaft. Dadurch gilt hier wieder die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist gemäß Planzeichenverordnung, Punkt 13.2.3 in der Planzeichnung nachrichtlich darzustellen und das Schutzgebiet mit „L“ zu kennzeichnen. Der Ausschnitt aus der Festsetzungskarte ist als **Anlage 1** beigelegt.

1.2 Baum gemäß Straßenplanung (Nachrichtliche Übernahme)

Die Baumstandorte sind auf Grundlage der Entwurfsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen zu aktualisieren.

1.3 Gehrecht im WA 1.2

Im Grünordnungsplan ist eine fußläufige Verbindung durch das WA 1.2 zwischen der Gerresheimer Landstraße und der Planstraße „D“ dargestellt. Eine entsprechende zeichnerische Festsetzung fehlt im B-Plan-Vorentwurf.

1.4 Flächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

1.4.1 Die Darstellung der Abgrenzung gemäß Planzeichenverordnung stimmt zwischen der Signatur im B-Plan und der Legende nicht überein.

1.4.2 Die private Grünfläche östlich des WA 4 ist im Grünordnungsplan mit „Erhalt einer Gehölzfläche“ beschrieben. Die Fläche ist mit Ausnahme der umgrenzten G/F-Fläche mit der Signatur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festzusetzen.

1.4.3 Die Fläche mit Pflanzgebot ist im WA 5 zwischen der Lärmschutzwand und dem GE- und MI-Gebiet bis auf Höhe der Kennzeichnung „A“ zu ergänzen.

1.5 Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Anlage 2)

Folgende Punkte der textlichen Festsetzungen sind zu ändern bzw. zu ergänzen:

- 10.1** Das GE-Gebiet ist in die Festsetzung 10.1 zur Allgemeinen Begrünung der Baugrundstücke aufzunehmen. Die Formulierung „mindestens jedoch mit Raseneinsaat“ ist zu streichen, da diese Form der Begrünung nicht dem Ziel einer strukturreichen Bepflanzung entspricht.
- 10.2** Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragendecken wird wegen der eingeschränkten Wuchsbedingungen eine geringere Pflanzqualität von 18 – 20 cm vorgeschlagen. In der Schulaußenanlage neben Planstraße „E“ ist ausreichend Raum und Fläche, einen dritten Baum II. Ordnung zu pflanzen. Im WA 4 wird als Ergänzung der Ortsrandeingrünung im 3 m breiten von Bebauung freizuhaltenden Grünstreifen auf jedem Baugrundstück die Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen III. Ordnung vorgeschlagen. Wegen der geringen Gartentiefe von 9,5 m zwischen Baugrenze und B-Plan-Grenze sind schmalere Grundstücke < 8m Breite von dem Pflanzgebot ausgenommen.
- 10.3** In den privaten Grünflächen Ge 1, 2 und 3 werden die privaten Spielflächen gemäß § 9 BauO NRW und Spielplatzsatzung nachgewiesen. Zur Gliederung und Begrünung sind Heckenpflanzungen oder berankte Einfriedungen festzusetzen.
- 10.4** Die Substratüberdeckung auf Tiefgaragendecken ist auch für die privaten Grünflächen zu regeln. Die Stärke der Überdeckung ist einheitlich festzusetzen. Die Angabe von 50 cm bis 80 cm ist zu unbestimmt. Für Baumstandorte gilt eine einheitliche Festsetzung von 100 cm Bodensubstrat zuzüglich Drainschicht und 30 m³ je Baumstandort.
- 10.5** Aus Gründen der Bestimmtheit ist die Formulierung „im Mittel 12 cm“ für die Substratstärke zu ändern. Es gilt eine Stärke von mindestens 12 cm.
- 10.6** Um das Spektrum für Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen zu vergrößern, wird als Ausnahme zur offenen Baumscheibe von 10 m² der Einbau befahrbarer Baumscheiben mit Unterflur-Baumquartier aufgenommen. Dies ermöglicht Baumpflanzungen in beengten räumlichen Situationen.
- 10.7** Die Begrünung der Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen ist beidseitig vorzunehmen.
- 10.8** Für die 3 m breite Ortsrandeingrünung im WA 4 wird ein Vorschlag für eine zweireihig zu pflanzende Niederhecke gemacht. Die Anlage der Ortsrandeingrünung im WA 5 ist dem heutigen Charakter entsprechend als Hochhecke mit Einzelbäumen anzulegen. Durch Auswahl verschiedener Wuchs- und Baumarten von hochstämmigen und mehrstämmigen Bäumen I. und II. Ordnung wird eine naturnahe, aufgelockerte und mehrschichtige Vegetationsstruktur geschaffen.
- 11.2.3** Bei den Einfriedungen sind die Gehrechtsflächen zwischen in den Baugebieten WA 2 u und 3 zu ergänzen. Wegen der relativ beengten Raumsituation und der Wegebreite von 1,45 m sollten hier auch berankte Zaunanlagen zulässig sein.

Hinweise, IV.

- Grünordnungsplan

Auf den GOP wird hingewiesen, da die Begrünungsmaßnahmen hier ausführlich erläutert werden.

2. Stellungnahme zu Teil A der Begründung, Städtebauliche Aspekte

2.1 Versorgung mit Kinderspielflächen und Grünflächen

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Versorgung mit öffentlichen und privaten Kinderspielflächen und Grün- und Erholungsflächen sollten aus dem Teil B (Umweltbericht) in den Teil A der städtebaulichen Begründung übernommen werden. Wesentliche Grundlage für diesen Aspekt stellt der Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB dar:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

Die Grünversorgung im Stadtteil Unterbach ist allgemein als gut einzustufen. Die private Freiraumstruktur ist überwiegend geprägt von Einfamilienhausbebauung mit privaten Hausgärten und Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen. Die Ortslage liegt eingebettet in den Landschaftsraum und die Naherholungsgebiete Unterbacher See / Eller Forst und die Feldfluren und Wälder im Übergang zu Erkrath sind fußläufig schnell zu erreichen.

2.1.1 Nachweis von öffentlichen Spielflächen

Der Bebauungsplan-Vorentwurf weist keine öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ aus. 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 1 „2025“, Kapitel 3.4 zu entnehmen. Auf Grundlage von 375 Wohneinheiten und einer angenommenen Belegung von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit errechnet sich ein Bedarf von ca. 2.000 m² öffentlicher Spielplatzfläche. Da die gemäß Düsseldorfer Spielplatzsatzung für Kleinkinder notwendigen Spielflächen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden können, reduziert sich der Bedarf an öffentlicher Spielfläche um 20 % auf 1.600 m².

Für die Erreichbarkeit von öffentlichen Spielflächen ist ein Radius von 400 m relevant.

Die Spielflächenversorgung (öffentliche Kinderspielplätze) beträgt im Bestand 1,53 m² je Einwohner für den Stadtteil Unterbach und gilt wegen der relativ geringen baulichen Dichte und der alternativen Spielmöglichkeiten im Wald und in der Landschaft (z.B. Freizeitanlage Unterbacher See) als ausreichend. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Einzugsradius von 400 m 3 öffentliche Kinderspielplätze:

- Gerresheimer Landstraße, neben der Grundschule, Größe 400 m², Ausstattung für Kleinkinder
- Dellestraße, Größe 565 m², Ausstattung für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- Wittenbruchstraße, Größe 450 m², Ausstattung für Kleinkinder und jüngere Schulkinder

Die stark befahrene Gerresheimer Landstraße stellt aber für Klein- und Schulkinder eine Barriere zur Erreichung der Spielplätze im südlichen Teil Unterbachs dar. Durch Neubau einer Fußgängerampel in Nähe des Quartiersplatzes wird die Querungssituation verbessert.

Auf die eigenständige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im B-Plan-Gebiet wird aus folgenden Gründen verzichtet:

- In der Schulerweiterungsfläche der Carl-Sonnenschein-Grundschule wird auf ca. 1.600 m² ein Schulspielplatz neu angelegt, der außerhalb der Schulzeiten als öffentliche Spielfläche genutzt werden kann.
- Spielflächen für Kleinkinder entstehen nach § 9 (2) BauO NRW und Spielplatzsatzung auf den Baugrundstücken mit Mehrfamilienhausbebauung. Die privaten Grünflächen Ge 1 bis 3 erhalten ein Gehrecht für die Allgemeinheit.
- Die Planstraßen B und C werden als Mischverkehrsstraße / Spielstraße ausgebaut.
- Vom Plangebiet aus sind der Landschaftsraum und Naherholungsflächen gut zu erreichen.

2.1.2 Nachweis der privaten Spielflächen für Kleinkinder

Gemäß § 9 (2) Bauordnung NRW und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf sind private Kinderspielflächen für Kleinkinder für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten nachzuweisen. Der Bedarf beträgt 5 m² je Wohneinheit. Bei ca. 310 Wohneinheiten in

Mehrfamilienhäuser ergibt sich eine Nachweisfläche von 1.550 m², davon 310 m² als Sandspielfläche. Um den Spielwert zu erhöhen, ist in den privaten Grünflächen Ge 1, 2 und 3 je 40 m² Sandspielfläche eine Kleinkinderschaukel und ein Spielgerät mit Rutsche, Kletterangebot und Spielhäuschen herzustellen. Im Grünordnungsplan wird der generelle Flächennachweis geführt. Die konkrete Flächenermittlung und Umsetzung erfolgt über die jeweiligen Bauanträge im Baugenehmigungsverfahren.

2.2 Fläche für die Landwirtschaft

Die im B-Plan Nr. 6374/01 festgesetzte öffentliche Grünfläche für Sportzwecke einschl. der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurde baulich nicht realisiert und der B-Plan-Vorentwurf setzt wieder die ursprüngliche Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft fest. Damit gehört dieses Teilgebiet wieder zum Außenbereich und zum Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Soweit ein Bebauungsplan die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung oder Grünfläche festsetzt, kann sich der Landschaftsplan unbeschadet der baurechtlichen Festsetzung auch auf diese Flächen erstrecken, wenn sie im Zusammenhang mit dem baulichen Außenbereich stehen. Dies trifft hier zu. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist deshalb im B-Plan nachrichtlich darzustellen.

3. Stellungnahme zu Teil B der Begründung, Umweltbericht

3.1 Planerische und rechtliche Vorgaben und vorhandene Gutachten

Der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB von Amt 68 geforderte Grünordnungsplan wurde erarbeitet. Für folgende Teilaspekte liegen Beschreibungen und Bewertungen vor:

- Biotoptypenkartierung
- Beschreibung der Vegetations- und Nutzungsstruktur
- Kartierung und Vitalitätseinstufung der satzungsgeschützten Bäume
- Baumbilanz Bestand / Planung
- Begrünungskonzept für die öffentlichen und privaten Grünflächen

3.2 Baumschutzsatzung / Baumbilanz

Im Plangebiet sind auf dem ehemaligen Logistikstandort 56 satzungsgeschützte Bäume vorhanden. 54 Bäume müssen gefällt werden, 2 Bäume werden erhalten.

Von den zu fällenden Bäumen besitzen 16 Stück die Vitalitätsstufe 3 (nicht erhaltenswert) und 38 Stück die Vitalitätsstufe 2 (bedingt erhaltenswert).

Nur 1 Baum hat die Vitalitätsstufe 1 (erhaltenswert, Baum Nr. 57 im Baumkataster). Dieser Baum wird im B-Plan im WA 5 zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt. Der zweite zu erhaltende Baum (Nr. 56) hat die Vitalitätsstufe 2 und wird aus diesem Grund nicht zeichnerisch festgesetzt. In Verbindung mit dem Abbruchartrag wurde bereits für 23 Bäume eine Fällgenehmigung erteilt. Die anderen Bäume entfallen, da sie im Bereich der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen und der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete stehen. Außerdem erfolgen Veränderungen der heutigen Höhenlage durch großflächige Geländemodellierungen. Durch die Aufschüttung oder Abgrabung sind Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume verbunden, die eine Fällung notwendig machen..

Auf der Gerresheimer Landstraße stehen 24 städtische Straßenbäume (Linden) in der öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Anbindung der Planstraße F an die Gerresheimer Landstraße müssen 2 Linden entfernt werden. 1 Linde wird auf Höhe des WA 1.1 neu als Straßenbaum gepflanzt.

Für die zu erwartende Fällung von 56 Bäumen aufgrund der Bauleitplanung wurde vom Gartenamt der Wertersatz gem. § 4 Abs. 5 der Baumschutzsatzung ermittelt. Demnach sind Ersatzpflanzungen im Wert von 167.600,00 Euro nachzuweisen.

In der Baumbilanz des Grünordnungsplanes sind die geplanten Baumpflanzungen anhand der textlichen Festsetzungen und in den öffentlichen Verkehrsflächen zu aktualisieren. Für die Wertberechnung der Neupflanzungen gelten folgende Beträge:

- Neupflanzung von Straßenbäumen in öffentlichen Verkehrsflächen mit Stammumfang 20/25 cm: 1.200 Euro
- Neupflanzung von Laubbäumen in Baugebieten mit Stammumfang 20/25 cm: 900 Euro
- Neupflanzung von Laubbäumen auf Tiefgaragen mit Stammumfang 18/20 cm bei Überdeckung von 100 cm und 30 m³ Substrat je Baumstandort: 600 Euro

Verbleibt nach Abzug des Wertes für die Neupflanzungen ein Defizit, ist die Restsumme im Rahmen des städtebaulichen Vertrages als zweckgebundene Ausgleichszahlung abzulösen.

3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Waldersatz

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist für das B-Plan-Gebiet überwiegend nicht anzuwenden, da nicht erstmalig Baurecht geschaffen wird. Die Fläche für Sportzwecke im Nordwesten wurde einschl. der Kompensationsflächen nicht realisiert und wird planungsrechtlich wieder als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, was der bestehenden Nutzung entspricht. Die Versiegelungsbilanz ergibt ein positives Ergebnis: Im Bestand sind 63.000 m² des Plangebietes versiegelt. Für die Planung wird eine Versiegelung von 47.000 m² plus 9.000 m² teilversiegelter Fläche (begrünte Tiefgaragen, wassergebundene Decke) ermittelt.

Für die Entfernung der Waldfläche im Norden des Plangebietes wurde vom Regionalforstamt Niederrhein eine doppelt so große Ersatzfläche an anderer Stelle gefordert. Der Nachweis wird im Stadtgebiet Düsseldorf auf dem ehemaligen Standortübungsplatz auf dem Grundstück Gemarkung Rath, Flur 53, Flurstück 6 geführt. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von 12.000 m². Der Investor hat mit dem Bundesforstbetrieb Rhein-Weser als Eigentümer eine vertragliche Regelung zur Erstaufforstung getroffen. Die Erstaufforstungsgenehmigung ist beim Regionalforstamt Niederrhein zu beantragen. Der Vertrag über die Erstaufforstung und die Erstaufforstungsgenehmigung sind vor Abschluss des städtebaulichen Vertrages der Stadt vorzulegen.

3.4 Artenschutzprüfung (ASP)

Die erweiterte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die spätere Umsetzung der Bauleitplanung keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Vorausgesetzt wird die Einhaltung der allgemeinen Empfehlungen und Vorschriften zur Integration des Artenschutzes bei der späteren Umsetzung, wie z.B. die Einhaltung von Schutzfristen für Gehölz- und Baumrodungen und bevorzugte Zeitfenster für den Gebäuderückbau in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Abbruch, Neubau). Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Ergebnis der ASP zu. Da bei der Begutachtung keine konkreten Nachweise für Gebäudequartiere gefunden wurden, erfolgt auch keine textliche Festsetzung, z.B. zum Einbau von Fledermausquartieren bei einer Neubebauung. Der Gebäudeabbruch der Logistikhallen wird bereits ausgeführt, sodass ein Hinweis auf die Beachtung des Artenschutzes in diesem Fall nicht mehr in den B-Plan aufzunehmen ist.

Mit dem Verlust an Gehölzstrukturen, insbesondere die Rodung der Waldfläche und des älteren Baumbestandes, gehen potentielle Nist-, Wohn- und Schlafquartiere verloren. Zum Ausgleich wird im Gutachten der Nachweis von 3 Sommerquartieren für Fledermäuse und 3 Nisthöhlen für Brutvögel gefordert. Die Standorte sind im B-Plan-Gebiet in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch festzulegen und die Umsetzung im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

3.5 Grünordnerische Maßnahmen im B-Plan-Gebiet

Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und aus stadtoökologischen Gründen sind eine starke Durchgrünung im Bebauungsplangebiet und die Begrünung baulicher Anlagen notwendig.

Hohe Begrünungsanteile wirken sich positiv auf die stadtoökologischen Funktionen, wie z.B. Staubbindung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Verbesserung der mikroklimatischen Situation oder Schaffung von Ersatzlebensräumen für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten aus. Grünflächen und Straßen mit Bäumen stellen wichtige natürliche, gliedernde und belebende Elemente dar, mildern damit die Dominanz der Hochbebauung und sorgen für ein

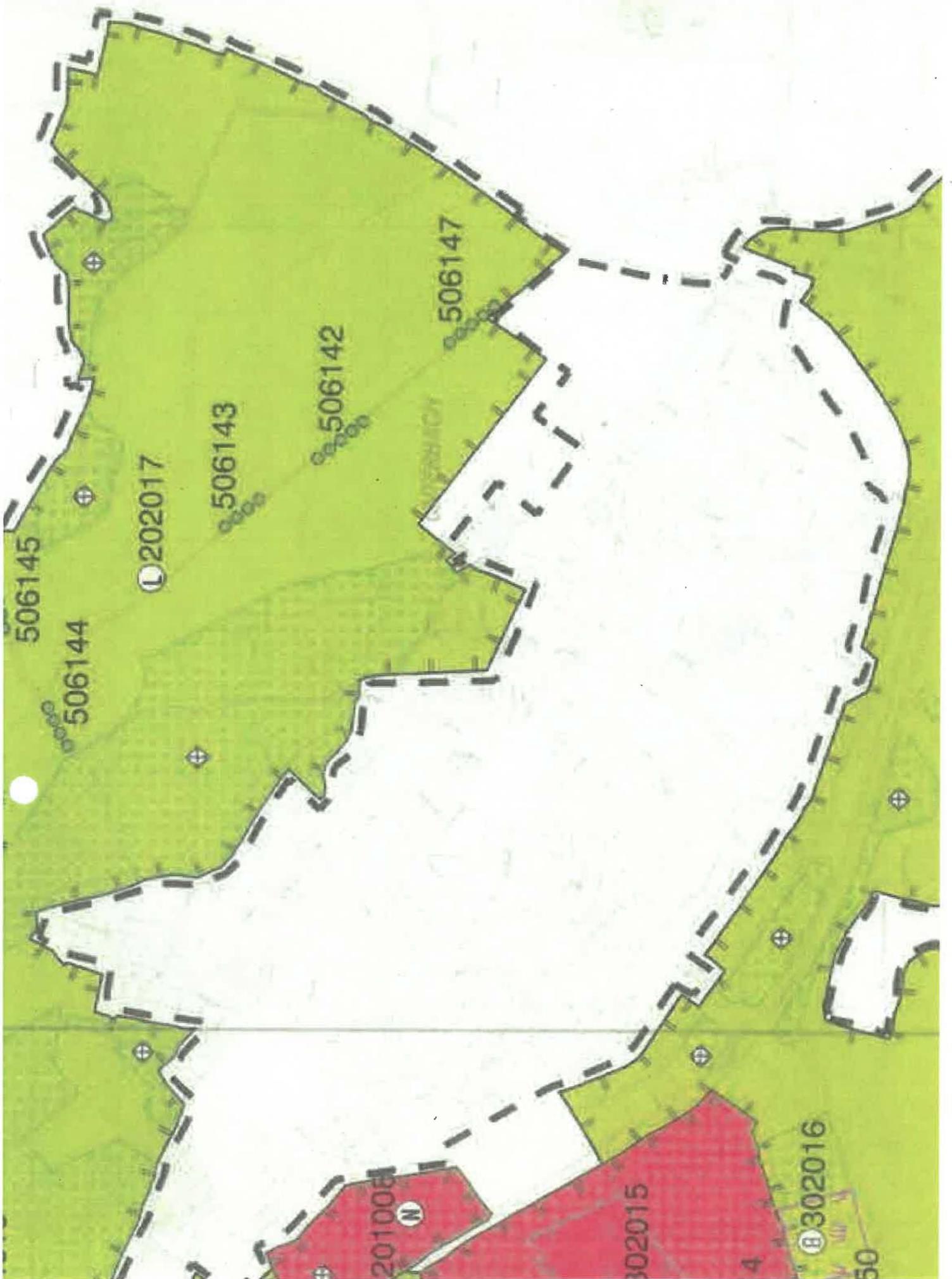
aufgelockertes Stadt- und Straßenbild. Linienhafte Gehölzstrukturen an den Rändern des Plangebietes stellen als Ortsrandeingrünung den Übergang zur freien Landschaft dar. Folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden getroffen. Die ausführliche Erläuterung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

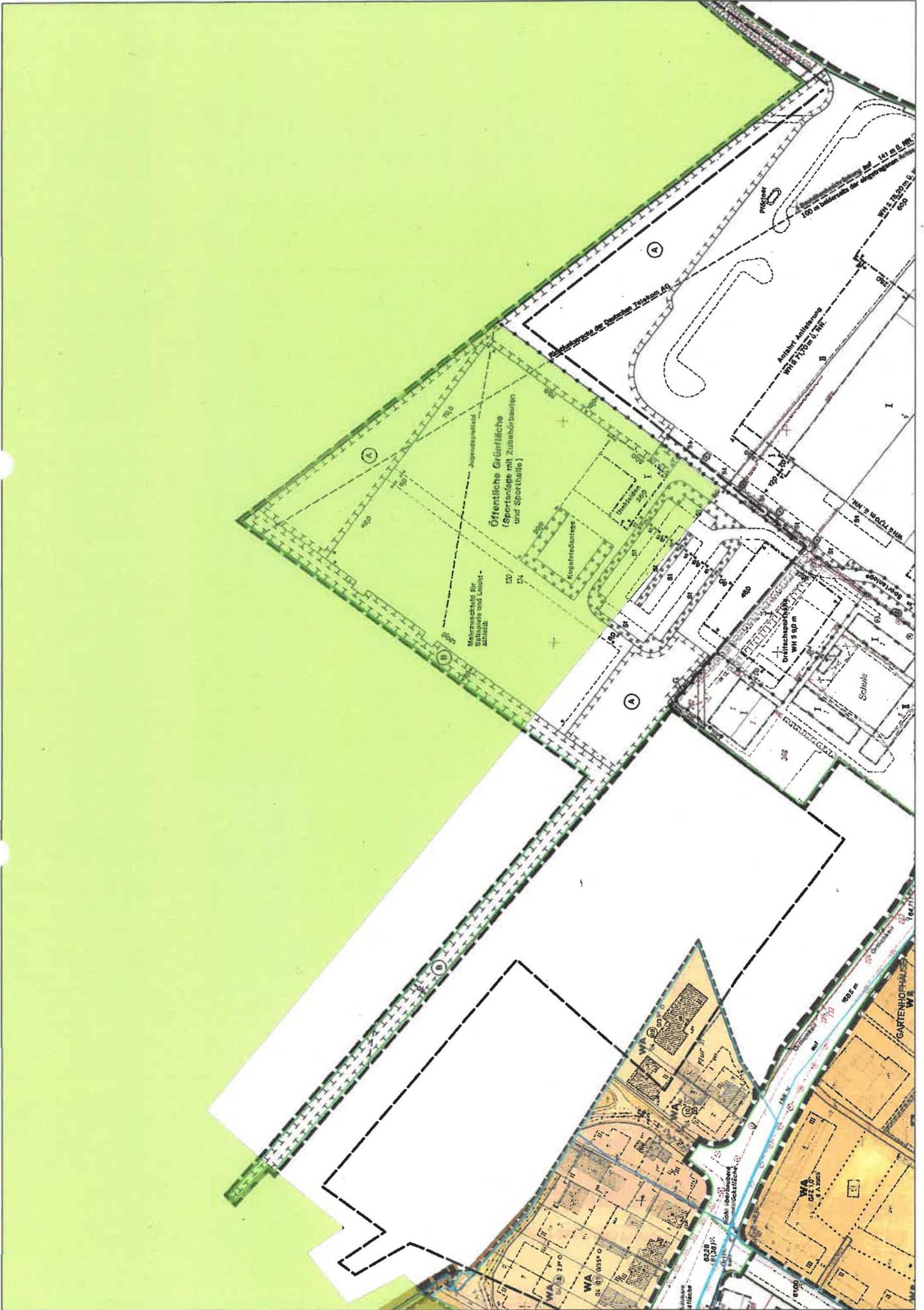
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete mit einer strukturreichen Mischvegetation.
- Zeichnerische und textliche Festsetzung von Einzel-Baumpflanzungen als Teil der Ersatzpflanzung für gefälltete satzungsgeschützte Bäume.
- Ausweisung von Flächen mit Pflanzgebot an den Rändern des B-Plan-Gebietes zur Ortsrandeingrünung.
- Flächige Begrünung der Tiefgaragendecken mit 50 cm Substrataufbau, bei Baumpflanzungen mit mindestens 100 cm Stärke und je Baum sind 30 m³ Substrat nachzuweisen.
- Flächige extensive Begrünung der Dachflächen mit 12 cm Substratstärke.
- Baumpflanzungen auf oberirdischen Stellplatzanlagen im Verhältnis 6 : 1.
- Begrünung der Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen.
- Die privaten Grünflächen in den WA-Gebieten sind an den Gartengrenzen mit Heckenpflanzungen oder berankten Zaunanlagen zu begrünen.
- Einfriedungen sind überwiegend nur als Heckenpflanzungen mit integrierten Zäunen oder als berankte Zaunanlagen zulässig.
- Um einer Reduzierung der Begrünungsmaßnahmen entgegenzuwirken, werden der dauerhafte Erhalt und der Ersatz bei Ausfall oder begründeter Entfernung geregelt.

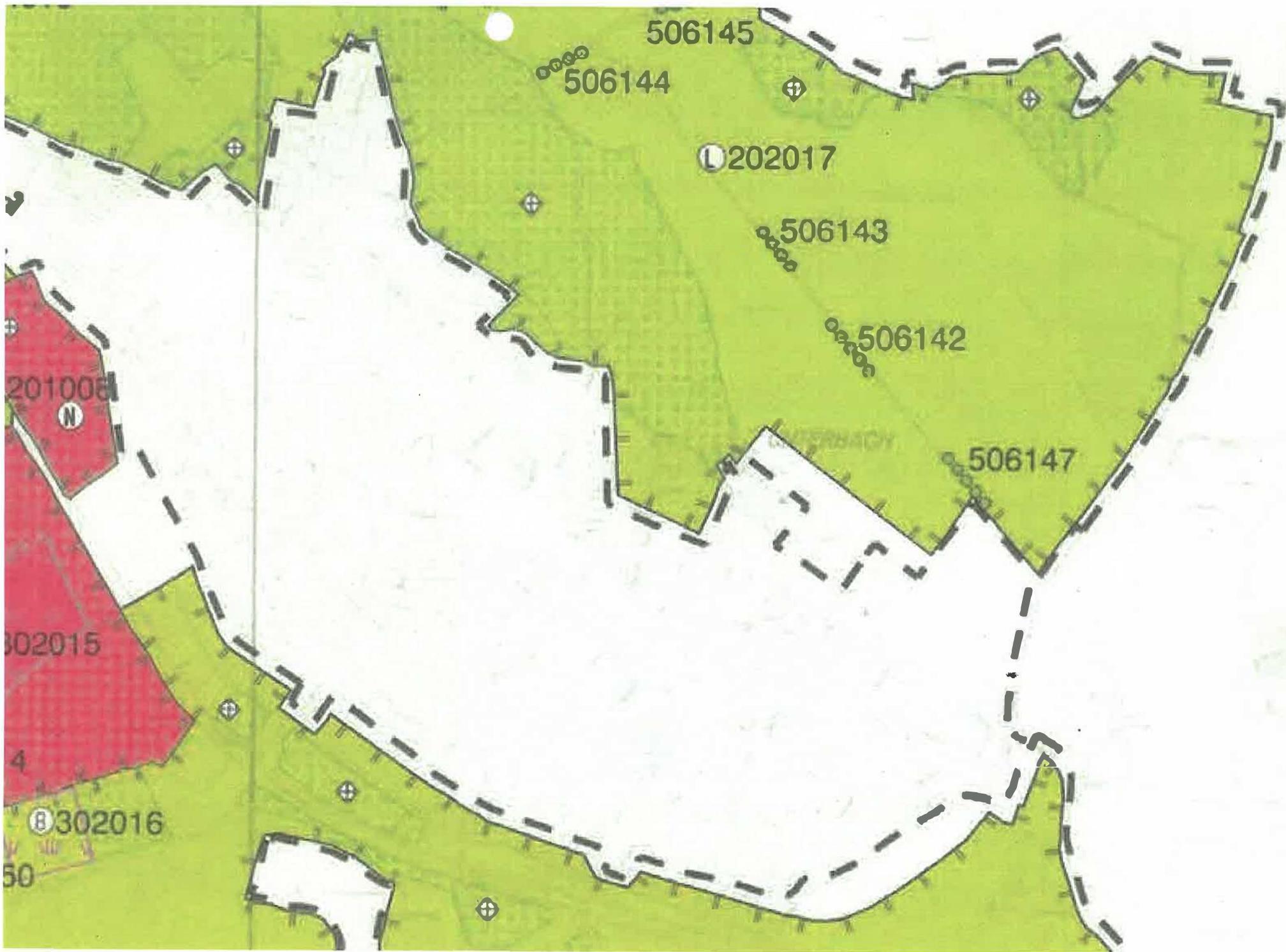
H. B.
Bartling

Anlage 1- Landschaftsplan 1997, Ausschnitt Festsetzungskarte und Überlagerung mit dem B-Plan 6374/01

Anlage 2- Vorschläge für textliche Festsetzungen







506145

506144

L 202017

506143

506142

506147

201005

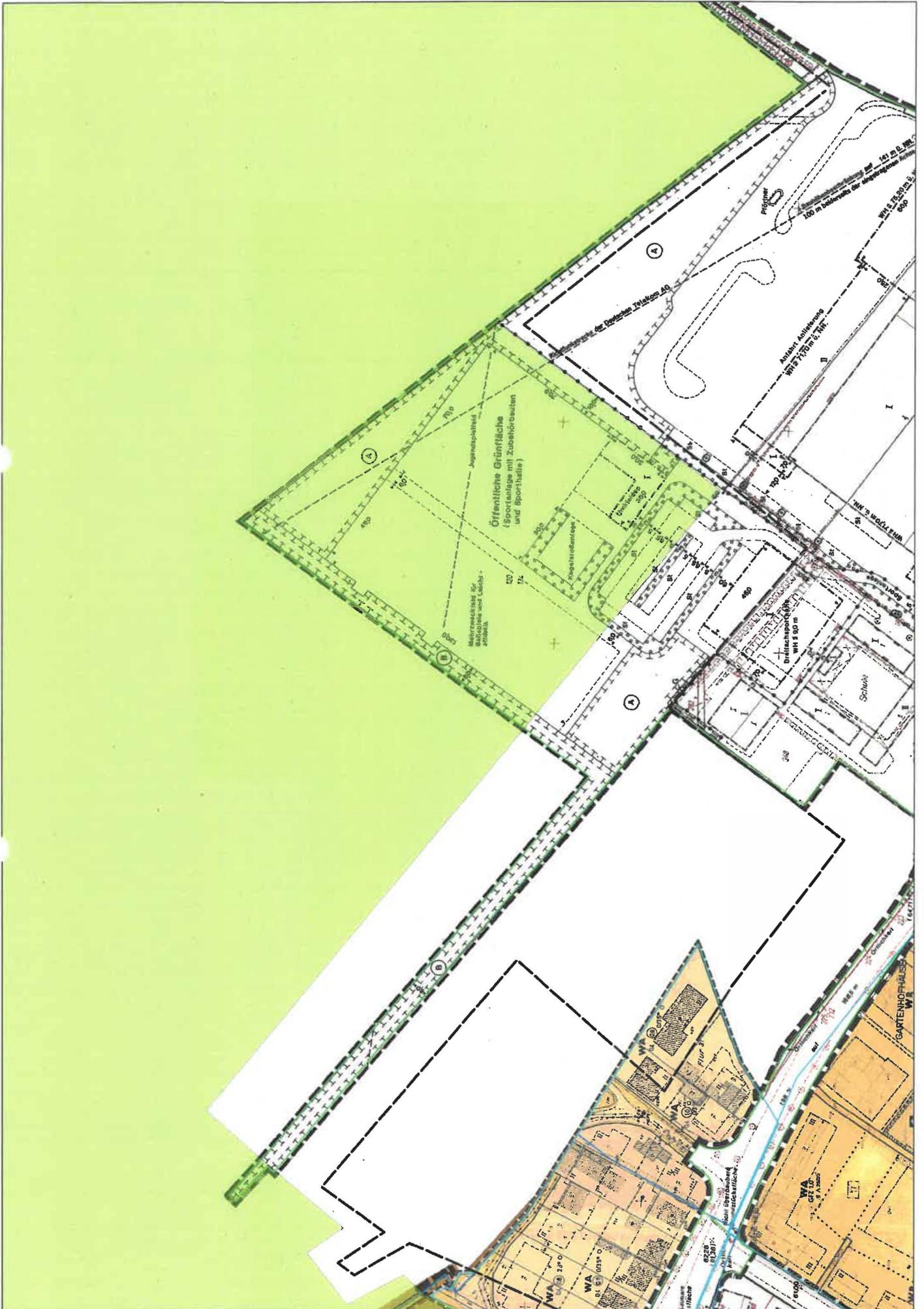
N

302015

4

B 302016

50



Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 08/002 – Nördlich Gerresheimer Landstraße

Anlage 2- Vorschläge für Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung und Einfriedung

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a

10.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA), des Mischgebietes (MI) und des Gewerbegebietes (GE) sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen.

10.2 Pflanzung von Einzelbäumen

An den in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und den privaten Grünflächen zeichnerisch festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume sind mittelgroßkronige Laubbäume (Bäume II. Ordnung mit Wuchshöhe > 10 m bis < 20 m) mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Bei Standorten auf Tiefgaragendecken ist eine Pflanzqualität von 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden.

In der Fläche für Gemeinbedarf (Schule/Jugendfreizeiteinrichtung/Sporthalle) sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die an die Planstraße E angrenzt, drei mittelgroßkronige Laubbäume (Bäume II. Ordnung mit Wuchshöhe > 10 m bis < 20 m) mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen.

Im Mischgebiet (MI) sind sechs mittelgroßkronige Laubbäume (Bäume II. Ordnung mit Wuchshöhe > 10 m bis < 20 m) mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Bei Standorten auf Tiefgaragendecken ist eine Pflanzqualität von 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden. Die sechs Bäume werden auf die Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.6 anzupflanzenden Bäume angerechnet.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist in dem 3 m breiten Streifen, der gemäß textlicher Festsetzung 4.2.3 von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten ist, je Baugrundstück, mindestens aber alle 12 laufende Meter ein kleinkroniger Laubbaum (Bäume III. Ordnung mit Wuchshöhe 5 bis < 10 m) mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Von der Verpflichtung zur Baumpflanzung ausgenommen sind Baugrundstücke mit einer Breite von < 8 m.

10.3 Private Grünflächen mit Spielflächen

Die mit Ge 1, 2 und 3 gekennzeichneten privaten Grünflächen (Grünanlagen) sind als gemeinschaftlich nutzbare Freianlagen mit Spiel-, Grün- und Wegeflächen zu gestalten. Die privaten Kinderspielflächen gemäß § 9 Abs. 2 BauO NRW und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf für die WA-Gebiete WA 2.1 bis 2.6 und WA 3.1 bis 3.3 sind innerhalb dieser privaten Grünflächen nachzuweisen. Je 40 m² Sandspielfläche sind eine Kleinkinderschaukel und ein kombiniertes Spielgerät mit Rutsche, Kletterangebot und Spielhäuschen aufzustellen.

Die Spielflächen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Nutzungsgrenzen mit Laubgehölzhecken oder mit berankten Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 11.2.3 zu begrünen.

10.4 Überdeckung von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Teilen von Gebäuden

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen der Allgemeinen Wohngebiete (WA), der privaten Grünflächen (Ge1 bis Ge3) und im Mischgebiet (MI) ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder notwendige Erschließungsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer Bodensubstratschicht, zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. In den WA-Gebieten 1, 2 und 3, den privaten Grünflächen Ge 1, 2 und 3 und im MI-Gebiet ist die Stärke der Bodensubstratschicht mit mindestens 50 cm und im WA 5 mit mindestens 80 cm, jeweils zuzüglich Drainschicht herzustellen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen. Der Begrünungsaufbau und das Bodensubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen (siehe Hinweise, Punkt IV. 3.).

10.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung, einschl. der Dächer von Carports und Garagen, sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen (siehe Hinweise, Punkt IV. 3.).

10.6 Begrünung - Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen sowie Stellplatzanlagen

Einzelgaragen / -stellplätze:

Zufahrten zu oberirdischen Garagen und oberirdischen Stellplätzen sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen, Zufahrten zu Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

Stellplatzanlagen:

Je angefangene 6 oberirdische und nicht überdachte Stellplätze im Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) und WA 5 ist je 1 hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Nach mindestens je sechs Stellplätzen ist eine Baumpflanzung in die Stellplatzreihe einzufügen. Die Größe der unbefestigten Einzelbaumscheibe muss mindestens 10 m² betragen. Ausnahmsweise ist die Baumpflanzung in einer befahrbaren Einzelbaumscheibe zulässig, wenn Unterflur-Baumquartiere zur Wurzeldruckentlastung eingebaut werden und die Befestigung aus versickerungsfähigem Belag hergestellt wird.

10.7 Begrünung - Lärmschutzwand

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 festgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kletterpflanzen vollflächig zu begrünen. Auf je zwei Meter Wandlänge ist je Wandseite mindestens eine rankende, selbstklimmende oder schlingende Kletterpflanze in der Mindestqualität Strauch, Container- oder Topfballen, Höhe 40-60 cm zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Kletterpflanzen sind geeignete Rankhilfen in Wandhöhe vorzusehen.

10.8 Flächen mit Pflanzgebot - Ortsrandeingrünung

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA 4 ist als 3 m breite Niederhecke mit einer Wuchshöhe bis 3,0 m wie folgt zu bepflanzen:

- zweireihige Pflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen,
- Pflanzabstand zur nördlichen Plangebietsgrenze 1,2 m,
- Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Reihenabstand 0,8 m und Pflanzung der Einzelsträucher versetzt auf Lücke.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA 5 ist als freiwachsende Hochhecke mit einer Wuchshöhe bis 6 m und Einzelbäumen wie folgt zu bepflanzen:

- ein-, zwei- und dreireihige Pflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen, angepasst an die jeweilige Breite der Fläche mit Pflanzgebot,
- Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m und Pflanzung der Einzelsträucher versetzt auf Lücke,
- Pflanzung von 3 großkronigen Laubbäumen (Bäume I. Ordnung mit Wuchshöhe > 20 m) mit Stammumfang 20 – 25 cm (gemessen in 1 m Höhe)
- Pflanzung von 7 mittelgroßkronigen Laubbäumen (Bäume II. Ordnung mit Wuchshöhen > 10 m bis < 20 m) als Solitär, mehrstämmig, Breite 150 – 200 cm, Höhe 350 – 400 cm,
- Einsaat der Zwischen- und Randflächen mit Landschaftsrasen.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße „E“ ist als Niederhecke mit einer Wuchshöhe bis 3,0 m im Wechsel mit 9 mittelgroßkronigen Laubbäumen (Bäume II. Ordnung mit Wuchshöhen > 10 m bis < 20 m) zu bepflanzen. Die Zwischen- und Randflächen und Baumscheiben sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

10.9 Erhaltung und Ersatz der Bepflanzungen

Die unter Nr. 10.1 bis 10.8 festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall oder begründeter Entfernung zu ersetzen.

11.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 und Private Grünflächen:

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grenze des Plangebiets nur als Laubgehölzhecken, auch in Verbindung mit integrierten Zäunen mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m bezogen auf die Geländeoberkante der jeweils direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Dies gilt auch für die Grenzen zu den Gehrechtsflächen G 1, 2, 3 und 4. Alternativ sind entlang der Gehrechtsflächen auch vollständig mit Kletterpflanzen begrünte Stabgitterzäune zulässig.

Zu IV. Hinweise besteht folgender Ergänzungsvorschlag:

Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Begrünung der baulichen Anlagen konkretisiert.