

An 61/12  
Frau Barbara Baum

**Bebauungsplan Nr. 08/005 – Jägerstraße / Festenbergstraße -  
Stellungnahme des Gartenamtes zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V. m. § 245c BauGB**

## **1. Vorbemerkung Einleitung Gliederung**

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 (siehe Absatz 2.1)
- Textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen (siehe Absätze 2.2 & 2.3 & 2.4)
- Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen sowie deren Abwicklungen (siehe Kapitel 3)

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

### **2.1. Zeichnerische Festsetzungen**

#### **Kostenrisiko – Umwandlung private Grünfläche in eine öffentliche Grünfläche**

#### **Öffentlicher „Blutbuchenplatz“ an der Ecke Jägerstraße / Festenbergstraße**

Bereits im Wettbewerbsverfahren wurde auf die stadtbildgestalterische und stadtoökologische Bedeutung der Blutbuchengruppen auf dem bisherigen privaten Standort hingewiesen. Der prämierte Wettbewerbsentwurf, der die Entwurfsgrundlage für diesen Bebauungsplan liefert, hat den Baumerhalt prinzipiell berücksichtigt. Aus vegetationstechnischer Sicht ist der Gebäudeabstand für den Baumerhalt jedoch zu gering. Der Baumerhalt wird auch durch erforderliche Anpassungen des Geländeneiveaus und zusätzlichen Versiegelungen (Hauserschließungswege) erschwert. Auch vor dem Hintergrund, dass diese Baumart (Buchen) sehr empfindlich auf Eingriffe in den Wurzelraum reagiert, ist ein erfolgreicher Baumerhalt sehr unwahrscheinlich.

Aufgrund der stadtbildgestalterischen und stadtoökologischen Bedeutung wurde jedoch gewünscht, die private Fläche mit der Blutbuchengruppe zu öffentlichem Straßenraum umzuwidmen und hierdurch dauerhaft zu sichern. Aus grünplanerischer Sicht wäre auch eine Fläche mit Pflanzbindung, die den Baumerhalt zeichnerisch festsetzt ausreichend und möglich gewesen.

Durch die Übertragung der Baumgruppe vom privaten in den öffentlichen Besitz entsteht der Öffentlichkeit aus zuvor genannten Gründen ein sehr hohes Finanzierungsrisiko aufgrund eines möglichen Absterbens der Bäume.

Der Umwidmung in eine öffentliche Fläche kann daher aus grünplanerischer Sicht nur zugestimmt werden, wenn das Kostenrisiko im städtebaulichen Vertrag durch eine Bürgschaft des Investors abgesichert wird. Die Bürgschaft muss die Verpflichtung umfassen, bei einem Absterben der Bäume das Entfernen und die Neuanlage nach Vorgaben des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes, sowie alle im Zusammenhang hiermit entstehenden Kosten zu übernehmen. Für einen Zeitraum von mind. 5 Jahren nach Fertigstellung des „Blutbuchenplatzes“ ist die Verkehrssicherungspflicht und der erhöhte Pflegeaufwand durch den Investor zu tragen.

Nur bei Einhaltung dieser Vorgaben und vor dem Hintergrund, dass eine Baumgruppe an diesem Standort stadtbildgestalterisch und stadökologisch als „Ankerpunkt“ im Kreuzungsbereich dreier Quartiere sinnvoll ist, wird eine Umwidmung als öffentliche Fläche als sinnvoll angesehen, da die Grünfläche hierdurch in eigener (städtischer) Verantwortung dauerhaft gesichert werden kann.

### **„Blutbuchenplatz“ Festsetzung als öffentliche Grünfläche**

Die Umwidmung der privaten Fläche in eine öffentliche Fläche ist durch den dauerhaften Erhalt einer Baumgruppe begründet. Daher wird empfohlen die Fläche als öffentliche Grünfläche zeichnerisch festzusetzen.

## **2.2. I Textlichen Festsetzungen**

### Zu Punkt 12.1 – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Inhaltlich bestehen keine Bedenken, dass 25% der Flächen befestigt werden dürfen. Dies widerspricht jedoch formal der Festsetzung. Daher sollte geprüft werden, ob die konkrete Benennung von Ausnahmen erforderlich sind. Normalerweise sind Kellerlichtschächte Hauseingänge und Aufstellflächen für Wertstoffsammelbehälter in Flächen gemäß §9 25.a BauGB nicht zulässig und bedürfen einer Befreiung im Bauantrag von der Fläche mit Pflanzbindung.

Daher sollten die zulässigen Ausnahmen aus grünplanerischer Sicht bereits explizit in der textlichen Festsetzung benannt werden.

### Zu Punkt 12.8 – Begrünung von Stellplatzanlagen

Gefordert wird das Anpflanzen von Bäumen in der Qualität 18/20. Da Erfahrungsgemäß die kleinen Qualitäten nicht dem Nutzungsdruck standhalten ist die nächst größerer Qualität 20/25 zu pflanzen.

### Zu Punkt 12.9 Tiefgaragenbegrünung

Ich bitte freundlich um rechtliche Prüfung, ob die jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültige oder die jetzt aktuelle FLL Fassung bei der Ausführungsplanung im Bauantrag zu berücksichtigen ist. Im Sinne der Bestimmtheit und Eindeutigkeit ist aus grünplanerischer Sicht die jetzt aktuell gültige Fassung zu verwenden und festzusetzen.

### Zu Punkt 12.10 Dachbegrünung

In der Festsetzung wird darauf hingewiesen, dass eine „Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen gilt“ und ein Begrünungsanteil von mind. 70% erreicht werden muss.

Wenn die Flächen unter der Fotovoltaikanlage als Flächen für Dachbegrünung anerkannt werden sollen, muss eine ausreichende Belichtung der Begrünungsflächen sichergestellt sein.

Dies wird zum Beispiel durch eine sogenannte „Butterfly“ Aufstellung und ausreichend Abstand zwischen den Modulen erreicht.

Weiterhin muss betont werden, dass nicht aufgeständerte Fotovoltaik-Module zusammen mit technischen Aufbauten und Glasflächen einen Anteil von maximal 30% der Dachflächen ausmachen dürfen. Erforderliche Leitungen und nicht begrünte Wege der Haustechnik gehören zu den technischen Aufbauten und sind entsprechend mit zu bilanzieren.

Diese Konkretisierungen sind aufgrund Erfahrungen mit erst kürzlich eingereichten Bauanträgen erforderlich, da versucht wurde das Begrünungsziel mittels nicht aufgeständerter Module oder aufgeständerter Module, die die darunterliegende Vegetationsfläche vollständig beschatten, zu umgehen.

#### Zu 13.9 Aufbauten

Im Sinne von 12.10 sollte ergänzt werden, dass die „Grundfläche der Aufbauten inklusive der Leitungs- und Wartungsflächen sowie der Glasflächen 30% nicht überschreiten darf. Von dieser Festsetzungen sind nicht aufgeständerte Fotovoltaikanlagen nicht ausgenommen und aufgeständerte Fotovoltaikanlagen nur dann, wenn die ausreichende Belichtung der Vegetationsflächen unter den Modulen nachgewiesen wird.

### **2.3. II Kennzeichnung**

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

### **2.4. III Hinweise**

#### Zu Punkt 4

Bitte wie bei der Festsetzung rechtlich prüfen, ob die aktuelle oder die beim Bauantrag aktuelle Fassung gelten soll. Aus Grünplanerischer Sicht ist die jetzige Fassung maßgeblich.

#### Zu Punkt 5

Die Liste ist nicht abschließend. Bei entsprechend fachlicher Begründung kann insbesondere auf privaten Flächen von der „Zukunftsbaumliste“ abgewichen werden.

## **3. Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen sowie deren Abwicklungen**

### **3.1. Art/ Umfang / zeitlicher Ablauf der Planung**

#### Arbeitsstand des Verfahrens GOP III

Der Grünordnungsplan III des „Umweltbüro essen Bolle und Partner GbR“ in der Lesefassung Juli 2022 ist mit unserem Amt 68 fachlich abgestimmt worden. Es erfüllt den Umfang und die Inhalte die an das Gutachten geknüpft werden. Eine endgültige Freigabe ist erst zum Zeitpunkt des finalen städtebaulichen Vertrages möglich, da er Bestandteil wird und ggf. Bilanzen, Maßnahmen und Festsetzungen nach dieser §4.2 Beteiligung noch anzupassen sind.

Stellungnahme zur Grünordnungsplanung

Aufgestellt von J. Rolfes am 15.12.2022 für das Garten- Friedhofs- und Forstamt der LHD



## 4.2 Stellungnahme \_ Zurücknahme einer Empfehlung

**Johannes Rolfes** An: Julia Bachmann

Kopie: Ulrike Volmer, Heidi Bartling

03.02.2023 09:57

Von: Johannes Rolfes/intern/duesseldorf  
An: Julia Bachmann/intern/duesseldorf@duesseldorf  
Kopie: Ulrike Volmer/intern/duesseldorf@duesseldorf, Heidi  
Bartling/intern/duesseldorf@duesseldorf

Protokoll: Diese Nachricht wurde beantwortet und weitergeleitet.

Guten Tag Frau Bachmann,  
in der 4(2) Stellungnahme unseres Amtes wurde die Empfehlung formuliert den Blutbuchenplatz als öffentliche Grünfläche festzusetzen.  
Diese Empfehlung möchten ich zurücknehmen und stimme einer Festsetzung als Verkehrsfläche zu.

Zurücknahme zu 2.1 (unten):

**„Blutbuchenplatz“ Festsetzung als öffentliche Grünfläche**

*Die Umwidmung der privaten Fläche in eine öffentliche Fläche ist durch den dauerhaften Erhalt einer Baumgruppe begründet. Daher wird empfohlen die Fläche als öffentliche Grünfläche zeichnerisch festzusetzen.*

Viele freundliche Grüße

Im Auftrag

Johannes Rolfes

Ich arbeite in Teilzeit und bin regelmäßig Montags, Donnerstags und Freitags zu erreichen.

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Garten-, Friedhofs- und Forstamt  
Grünordnungsplanung (68/22)  
Kaiserswerther Straße 390  
40474 Düsseldorf

Tel. +49 (211) 89 94810  
Fax +49 (211) 89 39058  
E-Mail: johannes.rolfes@duesseldorf.de

**Zusammen Stadt gestalten**

Bewirb dich jetzt für 2023:

[www.duesseldorf.de/ausbildung](http://www.duesseldorf.de/ausbildung)