

Amt 61/12 - B-02/11
Herr Franken

Bebauungsplanverfahren Nr. 02/011 - Lacombletstraße –
(Gebiet etwa zwischen der Lacombletstraße und der Münsterstraße)
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu Festsetzungen:

Zu 9.2: Bitte ergänzen am Schluss:

„Innerhalb von Spielplätzen/Spielbereichen sowie innerhalb eines Abstandes von 2 m sind mechanische, ebenerdige Abluftanlagen um Lüftungsschächte unzulässig.“

Zu 10.1: Bitte ergänzen am Schluss:

„Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise).“

Zu 11.1:

- Die Forderung gemäß der Begründung (Seite 21) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur geschnittene Hecken zuzulassen spiegelt sich nicht im Wortlaut dieser Festsetzung wieder.
- Bitte ergänzen:
„Zur Einfriedung von Privatgärten mit Heckenpflanzungen und/ oder Kletterpflanzen sind die Pflanzenvorschlagsliste 1 für Hecken und die Pflanzenvorschlagsliste 2 für Kletterpflanzen zu beachten.“

Zu Hinweisen:

Bitte ergänzen:

6. Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

7. Pflanzenvorschlagslisten

Pflanzenvorschlagsliste 1 - Schnitthecken

<i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>

Pflanzenvorschlagsliste 2 - Rank-/Kletterpflanzen

<i>Waldrebe</i>	<i>Clematis in Sorten</i>
<i>Efeu</i>	<i>Hedera helix</i>
<i>Kletterhortensie</i>	<i>Hydrangea petiolaris</i>
<i>Geißblatt</i>	<i>Lonicera in Sorten</i>
<i>Wilder Wein</i>	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

8. Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG sollten notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

Die Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Bruten von Vögeln zu untersuchen. Günstigstenfalls sollten die Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit abgebrochen werden.

Begründung:

Zu 4.4 Verkehr - Innere Erschließung:

Bitte ergänzen:

Bei der Straßenausbauplanung wird die Einmündung des Fuß- und Radweges aus der öffentlichen Grünfläche einschl. der Beleuchtung erhalten und angepasst, so dass die Wegeanbindung nach Süden auf der Löbeckestraße erhalten bleibt.

Zu S. 19 – Bäume:

Angabe der satzungsgeschützten Bäume stimmt nicht mit den Aussagen im Umweltbericht überein.

Zu 4.10 Festsetzung zur Gestaltung – Einfriedungen:

Die Forderung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur geschnittene Hecken zuzulassen spiegelt sich nicht im Wortlaut der Festsetzung 11.1 wieder.

Zu 7. Kosten für die Gemeinde:

Bitte ergänzen:

Durch den Bebauungsplan sind für die Gemeinde Kosten für die Anlage eines Streetballfeldes und einer Beachvolleyballanlage zu erwarten. Diese werden ohne Planungskosten für das Streetballfeld (Größe 13m x10 m) mit wassergebundener Decke auf ca. 13.000 € und für das Beachvolleyballfeld (Typ Breitensport; Größe 14 m x 22 m) auf ca. 25.000 € geschätzt.

Umweltbericht:

Zu Kap. 4.2 b):

Bitte streichen:

~~Insbesondere Vögel und Fledermäuse müssen betrachtet werden. Nach derzeitigem Bearbeitungsstand sind keine weiteren Untersuchungen von externen Gutachtern erforderlich.~~

Dafür ergänzen/ersetzen:

Auf der zu betrachtenden Fläche des B-Planes können Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Käfern, Libellen, Schmetterlingen und Muscheln aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

Im Gebiet kommt die Zwergfledermaus vor, andere Fledermausarten sind nicht zu erwarten. Die Gebäude sind potentiell als Quartiere für Zwergfledermäuse geeignet, Nachweise dazu liegen nicht vor.

Im Gebiet jagt der planungsrelevante Mäusebussard regelmäßig. Dies wird auch nach Umsetzung der Planung bei Erhalt der öffentlichen Grünfläche möglich sein.

Weitere planungsrelevante Vogelarten sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Daher kann auf eine Untersuchung des Bereiches verzichtet werden, wenn folgende Auf-lage im B-Planverfahren berücksichtigt wird:

- Die Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Bruten von Vögeln zu untersuchen. Günstigstenfalls sollten die Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit abgebrochen werden.

Bitte streichen; weil aufgrund der geringen öffentlichen Spielflächen für ältere Kinder und Jugendliche im Einzugsbereich ein Angebot in der öffentlichen Grünanlage erforderlich ist:

~~Das Erfordernis einer Ballspielfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird durch das Gartenamt noch geprüft.~~

Zu Kap. 4.2 b) – Beschreibung des Plangebietes:

Bitte im folgenden Satz die rot markierte Textpassage ergänzen: Das ca. 2 ha große Plangebiet gliedert sich in zwei Abschnitte: der westliche Teil ist mit Schulgebäuden bebaut, während der östliche Bereich als offene, in den Randzonen locker mit Bäumen überstellte Rasenfläche gestaltet ist; die sich bis zum ARAG-Hochhaus als durchlässige, öffentlich nutzbare Grünfläche fortsetzt (Arag-Park).

Zu Kap. 4.2 b) – Baumschutzsatzung:

Bitte im folgenden Absatz die rot markierte Textpassagen ergänzen:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 19. Dezember 1986. Innerhalb des Plangebietes befinden sich 93 Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf geschützt sind. Gem. § 2 Abs. 1 dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr Zentimetern geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, sofern einer der einzelnen Stämme einen Umfang von 50 cm und mehr hat. Der Umfang der Bäume ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen. Nicht unter die Vorschrift dieser Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien. Für die von der Planung unmittelbar betroffenen Bäume ist Wertersatz entsprechend der Baumschutzsatzung zu leisten.

Kommentar zu gelber Markierung: Anzahl der satzungsgeschützten Bäume noch mal prüfen und abgleichen! In Begründung (S. 19) andere Stückzahl!

Zu Kap. 4.2 b)

Bitte ergänzen:

Kinderfreundlichkeit

Private Kinderspielflächen für Kleinkinder sind im Wohngebiet grundsätzlich möglich. Gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen auf Baugrundstücken in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Spielplatzsatzung) muss die nutzbare Größe eines Spielplatzes mindestens 25 m² betragen. Ferner ist gemäß § 2 Abs. 2 der Spielplatzsatzung für Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen die nutzbare Mindestgröße um 5 m² je Wohnung zu erhöhen; Einraumwohnungen werden dabei nicht mitgerechnet. Wohneinheiten mit eigenem Garten bleiben bei der Flächenermittlung unberücksichtigt. Gemäß § 3 Abs. 1 der Spielplatzsatzung müssen Spielplätze von Wohnungen auf den Grundstücken, für die sie zu schaffen sind, eingesehen werden können. Sie sollen nicht mehr als 100 m von den zugehörigen Wohnungen entfernt liegen.

Von den Vorschriften des § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 der Satzung können Ausnahmen gewährt werden, wenn dies wegen vorhandener Bebauung oder wegen der Lage oder Form des Grundstückes zur Vermeidung einer besonderen Härte geboten ist. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit maximal 190 Wohneinheiten. Bei dieser Auslastung ergibt sich ein folgender rechnerischer Flächenbedarf an Kleinkinderspielflächen:

- 190 Wohneinheiten * 5 m² / Wohneinheit = 950 m² Spielfläche
- 1/5 der Spielfläche sind als Sandspielbereiche auszuführen = 190 m² Sandspielbereich

Die Planung sieht in der öffentlichen Grünfläche Ballspielflächen im Plangebiet vor. Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich auf dem östlich gelegenen Hansaplatz.

Zu Kap. 4.2 b)

Zu Ergänzungsvorschläge für die Planzeichnung:

Bitte folgende Testpassagen streichen, weil sich die Planzeichnung die Forderung jetzt berücksichtigt hat:

- ~~- Die Darstellung der Bestandsbäume sollte so erfolgen, dass diese nicht mit dem Symbol für Baumerhalt laut Planzeichenverordnung verwechselt werden können.~~
- ~~— In die Legende zur Planzeichnung sollten die Umgrenzungen von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen werden.~~

Zu folgendem Spiegelstrich und Kommentar zu gelber Markierung: Die Zweckbestimmung in der Planzeichnung lautet anders und wurde nicht dort übernommen. Forderung des Fachamtes bleibt bestehen:

- Die öffentliche Grünfläche sollte mit der Zweckbestimmung „**Parkanlage mit Fuß- und Radwegen sowie Spielflächen**“ näher bestimmt werden.

Bitte streichen, weil Planzeichnung geändert; nicht mehr erforderlich:

- ~~- Die GFL3-Fläche sollte auf die unbedingt benötigten Flächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge beschränkt werden; die verbleibenden Flächen sollten als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, um eine zusammenhängende Qualität der Grünfläche in diesem Bereich zu sichern.~~

Zu folgendem Spiegelstrich und Kommentar zu gelber Markierung: Die Fläche wurde ohne Kennzeichnung in dem Vorentwurf entsprechend festgesetzt

- Die mit A gekennzeichnete Fläche sollte in der Planzeichnung als Fläche zum Erhalt von Bäumen und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Bitte streichen, weil Planzeichnung geändert; nicht mehr erforderlich:

- ~~- Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollte als private Grünfläche mit Kinderspielflächen ausgewiesen und mit einem Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit belegt werden. Eine entsprechende Anbindung an die GFL2-Fläche und die Löbbeckestraße sollte ebenfalls ausgewiesen werden.~~

Zu Kap. 4.2 b)

Zu Ergänzungsvorschläge für die textlichen Festsetzungen:

Bitte streichen, da sich das auf die vorherige Planzeichnung bezieht:

- ~~— Der Festsetzungsvorschlag 7.1 kann entfallen.~~

Bitte streichen, da jetzt in Festsetzung 10.2 aufgenommen; aber bitte dort rot markierten Text ergänzen:

- ~~— Die Festsetzung 7.2 sollte wie folgt formuliert werden:~~

~~„Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen gemäß Punkt 7.3 ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 cbm je Baumstandort betragen. „Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise).“~~

Bitte streichen, da jetzt in Festsetzung 10.2 aufgenommen:

~~—— Festsetzung 7.3:~~

~~„In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 200 m² dieser begrünter Flächen ist mindestens 1 mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20–25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.“~~

Bitte streichen, da jetzt in Festsetzung 10.3 aufgenommen:

~~—— Festsetzung 7.4 – Fläche A:~~

~~„Die vorhandenen satzungsgeschützten Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und durch Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Insgesamt sind mindestens 20 % der Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen.“~~

Bitte streichen, da Planzeichnung geändert; entfällt:

~~—— Festsetzung 7.5 wird wie folgt konkretisiert:~~

~~„Innerhalb des Wendehammers (GFL 1) ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang 20–25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.“~~

Bitte streichen, da jetzt in Festsetzung 10.4 aufgenommen:

~~—— Die Festsetzung 7.6 Dachbegrünung sollte durch folgende Festsetzung ersetzt werden:~~

~~„Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 812 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind 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.“~~

Bitte streichen, ist in Hinweis 3 aufgenommen:

~~—— Als Ergänzung zur Festsetzung der Tiefgaragen und Dachbegrünung sollte im Plan folgender Hinweis aufgenommen werden:~~

~~„Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen und Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen.~~

~~(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)“~~

gez. Louisa Schoberth