

61/12-B-06/014

### Bebauungsplanverfahren Nr. 06/014 – Vogelsanger Weg / Münsterstraße

(Gebiet zwischen dem Vogelsanger Weg, dem Gelände eines KFZ-Gewerbebetriebes, der Kleingartenanlage an der Stieglitzstraße und der Münsterstraße)

#### Ermittlung der planerischen Grundlagen

Erneute Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 14.02.2019

#### 1. Fachspezifische rechtliche Situation und vorhandene Gutachten

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie sind weder direkt noch im Umfeld betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 5680/053 aus dem Jahr 2007 weist als gliedernde Elemente mehrere zeichnerisch festgesetzte Flächen mit Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB aus. Im Bereich Münsterstraße hinter den Häusern Nr. 390 bis 400 ist eine Platane als zu erhaltender Baum zeichnerisch festgesetzt.

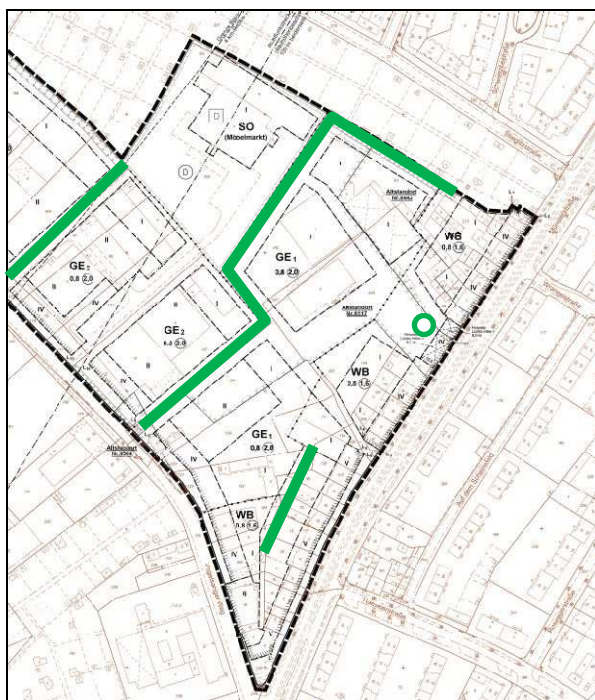


Abb. 1: Ausschnitt B-Plan Nr. 5680/053 mit Anordnung der Flächen mit Pflanzgebot und dem als zu erhalten gekennzeichneten Baum



Foto 1: Platane, zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt

Textliche Festsetzungen werden zum Grünflächenanteil in den GE-Gebieten, zu Baumpflanzungen, zur Stellplatzbegrünung mit Bäumen, zur Dachbegrünung und zur Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen getroffen. Die Gartenflächen rund um das Baudenkmal Vogelsanger Weg 49 gehören zur Umgrenzung, die dem Denkmalschutz unterliegen (Ensemble).

## 2. Erforderliche Gutachten und Konzepte

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Orts- und Landschaftsbild und aufgrund der naturschutzrechtlichen Bestimmungen sind folgende Fachgutachten und Konzepte zu erarbeiten und mit dem Gartenamt / Untere Naturschutzbehörde abzustimmen:

+ Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1

+ Grünordnerisches Konzept

Im grünordnerischen Konzept sind die Verknüpfungen des Plangebietes mit dem übergeordneten Freiraumsystem und die gestalterische und funktionale Einbindung zu den angrenzenden Quartieren zu untersuchen. Die grünplanerischen Belange, die Aussagen zur Betroffenheit von satzungsgeschützten Bäumen und die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind zu erläutern. Die Vorgaben aus dem städtebaulichen Wettbewerb, wie z.B. die Realisierung eines Rundweges (Loop) sind zu prüfen. Aus dem grünordnerischen Konzept sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen zu entwickeln.

+ Baumkartierung

Der Baumbestand ist in den Bereichen mit städtebaulichen Maßnahmen zu kartieren.

## 3. Beschreibung und Bewertung der Vegetations- und Nutzungsstrukturen

Mit Ausnahme der mehrgeschossigen Wohnbebauung entlang der Münsterstraße und der Kita Vogelsanger Weg 398 a dominieren gewerbliche Nutzungen. Der Versiegelungsgrad ist im Bestand durch die Wohngebäude, Hallen, Bürogebäude, SB-Märkte, Stellplatzanlagen und privaten Erschließungswege sehr hoch und liegt geschätzt bei ca. 90 %. Die von baulichen Anlagen und versiegelten oder teilversiegelten Flächen bedeckten Grundflächen besitzen keinen ökologischen Wert. Ob Potentiale für Gebäudequartiere (Fledermäuse, Brutvögel) vorhanden sind, ist in der ASP Stufe 1 noch zu untersuchen.

Flächige Vegetationsstrukturen beschränken sich auf die Gartenanlage rund um das Baudenkmal Vogelsanger Weg 49, die hofseitigen Ziergartenflächen Münsterstraße 360 bis 382 und die mit Bäumen bestandenen Pflanzstreifen auf beiden Seiten der Zufahrt zum SB-Markt von der Münsterstraße aus.

Eine heckenartige lineare Gehölzstruktur trennt an der nordwestlichen Plangebietsgrenze zwei Gewerbebereiche.

Im übrigen Plangebiet befinden sich verteilt kleinere Grünflächen mit Einzelbäumen. Als Einzelbaum besonders erhaltenswert ist die im B-Plan Nr. 5680/053 zeichnerisch festgesetzte mehrstämmige Platane an der Parkplatz-Zufahrt von der Münsterstraße.

Naturnahe oder wertvolle Vegetationsstrukturen bestehen nicht. Bauliche Anlagen sind nicht begrünt. Die zum Denkmalschutz gehörende Gartenanlage besteht aus intensiv gepflegten Rasenflächen mit Baumgruppen. Die ökologische Wertigkeit kann hier wegen des Baumbestandes als gering bis mittel bezeichnet werden. Alle anderen Grünflächen haben einen geringen ökologischen Wert.

Das Orts- und Straßenbild ist an den Plangebietsgrenzen sehr heterogen ausgebildet: An der Nord- und Nordostseite grenzt die Kleingartenanlage Stieglitzstraße an, die Münsterstraße wird durch die geschlossene mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt, entlang des Vogelsanger Weges besteht ein uneinheitlicher Mix aus Bürogebäuden, Hallen und Stellplatzanlagen.

## 4. Planerische Vorgaben

Im gesamtstädtischen **Grünordnungsplan 2025** - rheinverbunden (GOP I) liegt das Plangebiet in einem sogenannten Zwischenraum, dem Teilraum 23 – 2. Grüner Ring und Kittelbach. Allgemeine Entwicklungsziele sind der Wegeanschluss an die Verbinder zwischen Rhein und Grünem Rücken – hier entlang des Kittelbachs – und die Sicherstellung einer ausreichenden Freiflächenversorgung. Für das Plangebiet ergeben sich aus dem GOP keine speziellen Handlungsempfehlungen, da der GOP zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch von einer gewerblichen Entwicklung im Plangebiet ausging. Im Umfeld befinden sich Kleingartenanlagen, über die eine Vernetzung in Richtung Grünzug Rather

Korso und Kittelbach anzustreben ist. Die entsprechenden Handlungsempfehlungen lauten „Integration einer qualitativen Freiraumplanung in die städtebauliche Entwicklung“ sowie „Sicherung der innerstädtischen Kleingartenanlagen“.

Im **Klimaanpassungskonzept** der Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS) wird das Leitbild der "Doppelten Innenentwicklung" verfolgt. Die Strategie der doppelten Innenentwicklung sieht eine flächensparende Nachverdichtung im Siedlungsbestand vor, indem Baulücken oder Brachflächen bebaut, vorhandene Gebäude umgestaltet und beispielsweise um weitere Stockwerke ergänzt werden. Gleichzeitig strebt sie eine Erhöhung des Grünvolumens durch die konsequente Begrünung von Dächern, Fassaden und Innenhöfen an

#### **4.1 Versorgung mit öffentlichen und privaten Kinderspielplätzen**

Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes ermöglicht die Integration von Wohnen in einem bisher fast vollständig gewerblich genutzten Bestand. Dies löst neue Bedarfe für öffentliche und private Kinderspielflächen aus.

##### 4.1 öffentliche Kinderspielplätze

Der Bebauungsplan-Vorentwurf weist keine öffentlichen Grünflächen aus. Die Bestandsbebauung an der Münsterstraße ist mit Spielflächen bereits heute nicht versorgt. Für die Berechnung der quantitativen Versorgung mit öffentlichen Spielflächen gelten die Richtwerte aus dem Runderlass des Innenministers NRW (1978) und der Entwurf des Mustererlasses der ARGE BAU (1987). Eine nähere Erläuterung ist dem GOP 2025, Kapitel 3.4 zu entnehmen.

Für die Erreichbarkeit von Spielflächen ist ein Radius von 400 m relevant. Innerhalb dieses Radius liegen zwei Spielplätze:

- Schwietzkestraße, Kategorie B (Kleinkinder und jüngere Schulkinder), Größe ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- Roseggerstraße / Am Schein, Kategorie B, Größe ca. 1.150 m<sup>2</sup>

Beide Spielplätze sind vom Plangebiet aus nicht direkt zu erreichen, sondern nur über die Münsterstraße. Außerdem sind diese für die Versorgung der dortigen Wohnquartiere notwendig. Aus diesen Rahmenbedingungen wird die Forderung zur Neuausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes abgeleitet. Eine genaue Berechnung der Flächengröße ist erst mit Hilfe der städtebaulichen Dichtewerte und der zu erwartenden Zunahme der Einwohnerzahl möglich. Bei der Bedarfsermittlung ist auch der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 06/020 -Beiderseits Vogelsanger Weg- zu berücksichtigen. Um dem künftigen Bedarf an Spielflächen Rechnung zu tragen, wurde auch in der Stellungnahme zur 180. FNP-Änderung die Eintragung eines Symboles „Kinderspielplatz“ gefordert. Die Mindestgröße sollte 1.200 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

##### 4.2 private Kinderspielplätze

Gemäß § 8 Abs. 2 Bauordnung NRW und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf sind private Spielflächen für Kleinkinder bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten nachzuweisen. Der Bedarf beträgt 5 m<sup>2</sup> je Wohneinheit. Der Spielflächennachweis ist konkret im späteren Baugenehmigungsverfahren zu führen. Private Spielflächen für Kleinkinder sind auf den Gemeinschaftsflächen oder auf intensiv begrünten 1- bis 2-geschossigen Dachflächen von gewerblichen Anlagen in den Blockinnenhöfen möglich. Teilflächen sollten nach Möglichkeit zu größeren Einheiten zusammengeführt werden.

## **5. Schutzgutbetrachtung**

### Schutzgut Pflanzen

Als erhaltenswert wird die Gartenanlage im Denkmalbereich eingestuft. Die Grünfläche soll weiterhin ausgewiesen und somit erhalten werden. Gliedernd und belebend sind die lineare Heckenstruktur am nordwestlichen Rand und die Pflanzstreifen mit Bäumen an der SB-Markt-Zufahrt von der Münsterstraße. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Hecke und die Pflanzstreifen, zumindest teilweise erhalten und durch zeichnerische Festsetzung gesichert werden können. Dies gilt auch für die großkronige Platane in der Nähe der Münsterstraße.

Außerhalb des Denkmalbereiches wird sich eine vielfältige Nutzungs- und Vegetationsstruktur entwickeln. Flächige Grünstrukturen werden nicht entstehen, sondern eher punktuelle und von

Nutzungen bestimmte baumbestandene Freiflächen mit Erschließungsfunktion. Im städtebaulichen Konzept sind die größeren Blockinnenhöfe durch gewerbliche Überbauung gekennzeichnet. Hier kann die Begrünung der baulichen Anlagen über die einfach-intensive Dachbegrünung und die Fassadenbegrünung erfolgen. Bei Ausschöpfung aller Begrünungspotentiale kann der Anteil an Vegetationsflächen gegenüber dem Bestand insgesamt erhöht werden.

#### Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung ist in relativ geringem Umfang betroffen. Eine genauere Angabe kann erst nach Vorlage der Baumkartierung und dem Abgleich mit der städtebaulichen Planung erfolgen. Im weiteren Verfahren sind Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung von Baumfällungen zu treffen, z.B. durch Festlegung der Abstände zwischen erhaltenswerten Bäumen und den baulichen Anlagen. Die Lage der Erschließungsmaßnahmen und der Feuerwehrbewegungsflächen sind zu konkretisieren. Dies ist auch zur Verortung der neuen Baumstandorte notwendig.

Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet möglichst auf Standorten mit Bodenanschluss nachzuweisen. Auf Tiefgaragendecken werden Ersatzpflanzungen anerkannt, wenn die Substratüberdeckung 130 cm stark ist und ein Substratvolumen von 50 m<sup>3</sup> je Baum nachgewiesen wird.

#### Schutzgut Tiere

In der ASP Stufe 1 sind die möglichen Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten noch zu untersuchen. Für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel sind negative Auswirkungen durch den Gebäudeabbruch und Gehölzrodungen grundsätzlich nicht auszuschließen.

#### Orts- und Straßenbild

Das Orts- und Straßenbild wird sich an der Münsterstraße im Bestand nicht verändern. Am Vogelsanger Weg entsteht mit Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes eine klar ablesbare Blockstruktur mit den zwei Erschließungsachsen. In Verbindung mit Straßenbaumpflanzungen, den Baumpflanzungen in den zwei Achsen und einem begrünten Vorgartenstreifen wird das Orts- und Straßenbild erheblich aufgewertet. An den Grenzen zur Kleingartenanlage ist auf eine moderate Höhenentwicklung der Gebäude zu achten, damit keine Verschattung der Gärten erfolgt.

#### Naherholung

Zur Naherholung sind in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes keine Angebote erreichbar. Die Randlage innerhalb gewerblicher Nutzungen und der Nördliche Zubringer stellen massive Barrieren dar, um z.B. den Nordfriedhof zu erreichen. In Richtung Grafenberger Wald fehlt der Anschluss an das lokale Grünzugsystem, wie den Ratherbroicher Grenzgraben und den Rather Korso. Aus dem städtebaulichen Wettbewerb ist der Vorschlag des sogenannten „Loops“ weiter zu verfolgen. Damit soll ortsnah eine Wegeverbindung im neuen Wohnquartier geschaffen werden, die abseits der stark frequentierten Verkehrsflächen überwiegend durch Grünflächen führt und an das o.g. Grünzugsystem anschließt.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei jeder Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des neuen B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet werden. Dies ist zunächst durch Vergleich der vorhandenen und geplanten baulichen Ausnutzung (GRZ) zu prüfen. Da Baurecht gemäß rechtsverbindlichem B-Plan Nr. 5680/053 für GE-Gebiete besteht und kaum Eingriffe in erhaltenswerte Vegetationsflächen erfolgen, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vermutlich nicht anzuwenden (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

#### Kinderfreundlichkeit

Da der B-Plan zukünftig Wohnnutzungen zulässt, entsteht ein Bedarf an öffentlichen und privaten Spielflächen. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sind in den privaten Grünflächen der Baugebiete gemäß Bauordnung NRW und Spielplatzsatzung zu schaffen. Nach Möglichkeit sind die Erschließungsflächen so zu gestalten, dass Kinder sich gefahrlos bewegen können. Der Bedarf an öffentlichen Spielflächen ist durch die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet zu decken.

## 6. Grünordnerische Maßnahmen im B-Plan-Gebiet

Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Ortsbildes und aus stadökologischen Gründen sind eine starke Durchgrünung im Plangebiet und die Begrünung der baulichen Anlagen notwendig.

Hohe Begrünungsanteile auf Dächern und an Fassaden wirken sich positiv auf die stadökologischen Funktionen, wie z.B. Staubbindung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Verbesserung der mikroklimatischen Situation oder Schaffung von Ersatzlebensräumen für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten aus. Bei der angestrebten hohen Verdichtung bieten intensiv begrünte Dachflächen auch ein zusätzliches Potential für eine multifunktionale Freiraumnutzung.

Außerhalb der Blockbebauung stellen Baumpflanzungen in den Erschließungsachsen wichtige natürliche, gliedernde und belebende Elemente dar. Sie mildern die Dominanz der Hochbebauung und sorgen für ein aufgelockertes Orts- und Straßenbild. Um diese Ziele zu erreichen, müssen im B-Plan zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und zur Begrünung von baulichen Anlagen getroffen werden:

### + Gebäudebegrünung

Tiefgaragendecken sind intensiv zu begrünen. Bei Vegetationsflächen muss die Substratüberdeckung flächig mindestens 80 cm betragen und bei Baumstandorten mindestens 130 cm, jeweils zuzüglich Dränschicht. Bei Baumstandorten sind je Baum 50 m<sup>3</sup> Substrat nachzuweisen. Je 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Tiefgaragenflächen ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung in der Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen.

#### Begründung:

Mit der Intensivbegrünung wird das Ziel verfolgt, Grünflächen mit hohem Potential an Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt zu schaffen, die mit bodengebundenen Freiräumen vergleichbar sind. Kennzeichnend dafür ist die strukturreiche Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Gräsern und Stauden. Die verwendeten Pflanzen stellen hohe Ansprüche an den Schichtaufbau und an das Substratvolumen. Im Plangebiet sind auch Ersatzpflanzungen für gefälltete satzungsgeschützte Bäume nachzuweisen. Diese werden auf Tiefgaragendecken nur anerkannt, wenn die Standorte den Vorgaben der Begrünungsfestsetzung entsprechen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Neigung in den überbauten Blockinnenhöfen sind einfach intensiv zu begrünen. Die sonstigen Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Bei der Extensivbegrünung muss die Stärke der Substratschicht mindestens 12 cm über Dränschicht betragen, bei der einfach intensiven Dachbegrünung mindestens 50 cm. Für Baumpflanzungen ist eine Substratstärke von mindestens 100 cm über Dränschicht und ein Substratvolumen von 30 m<sup>3</sup> je Baum vorzusehen. Je 150 m<sup>2</sup> der einfach intensiv begrünten Dachflächen ist mindestens 1 Baum 3. Ordnung mit dem Stammumfang 18/20 cm oder in vergleichbarer Pflanzqualität zu pflanzen. Mindestens 30 % der einfach intensiv begrünten Dachflächen sind als für die Bewohner nutzbare Grünflächen, z.B. als Kinderspielflächen zu gestalten.

#### Begründung:

Im Plangebiet besteht das städtebauliche Ziel, ein urbanes Gebiet mit Wohnungen, Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungsnutzungen zu etablieren. Im städtebaulichen Entwurf sind die Blockinnenbereiche durch bauliche Anlagen für gewerbliche Nutzungen überbaut, sodass nur sehr geringe Grünflächenanteile verbleiben. In den Innenhöfen müssten zusätzlich die privaten Kinderspielflächen gemäß Bauordnung und Spielplatzsatzung nachgewiesen werden. Für viele zukünftige Bewohner oder die Beschäftigten fehlen deshalb wohnungs- oder nutzungsspezifisch zugeordnete Freiräume. Nach verschiedenen Veröffentlichungen (GALK, Bundesamt für Raumwesen und Raumordnung, Bundesamt für Naturschutz) sollen 11 – 15 m<sup>2</sup> private Grünflächen je Einwohner zur Verfügung stehen. Die Aktivierung der Dachflächen in den Innenhöfen ist deshalb ein wichtiger Baustein für die Freiraumversorgung von Bewohnern und Beschäftigten.

Neben der Dachbegrünung ist das Potential der Fassadenbegrünung baulicher Anlagen zu aktivieren. Die punktuelle oder flächige Begrünung der Fassaden mit Kletterpflanzen stellt bei relativ geringem Platzbedarf eine kostengünstige Maßnahme zur stadökologischen und stadtbildgestalterischen Verbesserung der baulichen Anlagen mit Wohn- und Arbeitsnutzung dar. Anhand des städtebaulichen

Entwurfes entstehen nach Südwesten und Südosten ausgerichtete Fassadenflächen. Durch Kennzeichnung im B-Plan sind insbesondere diese Fassadenteile mit Kletterpflanzen zu begrünen, da hier die stärksten positiven Effekte erreicht werden, wie z.B. eine geringere Erwärmung der Außenfassaden. Gestalterisch sind insbesondere die Gebäudeecken, Treppenhäuser und Balkone durch vertikale Fassadenbegrünung zu betonen.

#### + Bepflanzung

Bei der Bepflanzung ist ein Schwerpunkt auf die Baumpflanzungen in den beiden Erschließungsachsen zu legen. Mit Festsetzung einer Pflanzquote für Bäume und einem Baumthema können hier stadtoökologische und gestalterische Funktionen in Einklang gebracht werden. Im Verlauf der Wegeverbindung „Loop“ kann z.B. das Baumthema „Blütenbäume“ (Zieräpfel, Zierkirschen) ein verbindendes Thema zwischen den Kleingartenanlagen herstellen.

Die nördliche Achse wurde im städtebaulichen Wettbewerb als „Designachse“ bezeichnet. Hier könnten alternativ zur formal strengen Allee die Bäume in aufgelockerter Form und mit einer Auswahl verschiedener Baumarten und Wuchsformen auf die Gartenanlage des Baudenkmals zuführen.

Für die nicht überbauten Blockinnenbereiche sind flächige Begrünungen sind Pflanzquoten zu formulieren. Die Vorgartenzone am Vogelsanger Weg ist zu begrünen. Die gliedernde Heckenstruktur an der nordwestlichen Grenze sollte erhalten und in eine Fläche mit Pflanzgebot integriert werden.

#### + Artenschutz

Sollte im Rahmen der Artenschutzprüfung das Vorkommen von Zwergfledermäusen oder anderer gebäudebewohnender planungsrelevanter Tierarten festgestellt werden, ist eine Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) z.B. der Einbau von Gebäudequartieren für Fledermäuse in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

#### + Private Kinderspielflächen

Die privaten Kinderspielflächen gemäß § 8 BauO NRW und Spielplatzsatzung sind in den für Wohnen zugeordneten Baublöcken oder in deren Nähe nachzuweisen. Zu beachten ist der Mindestabstand der Spielflächen von 10 m zu Wohn- und Schlafzimmerfenstern, der in der Spielplatzsatzung gefordert wird. Abweichungen sind im B-Plan durch textliche Festsetzung zu regeln.

### 7. Planerische Hinweise zum B-Plan-Vorentwurf

Der Verlauf des „Loop“ innerhalb des Plangebietes ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Die nordöstliche Anbindung zwischen Baudenkmal und neuer Kita ist räumlich sehr beengt und es müssten Bäume entfernt werden. Nach der Darstellung im städtebaulichen Konzept soll die nördliche Erschließungsachse stärker mit Baumpflanzungen begrünt werden, als die südliche. Alternativ wäre der Hauptverlauf des Loop aus diesem Grund auch hier denkbar.