

## **61/12-B-06/014**

**B-Plan-Vorentwurf Nr. 06/014 – Vogelsanger Weg / Münsterstraße -**  
(Gebiet zwischen dem Vogelsanger Weg, dem Gelände eines KFZ-Gewerbebetriebes,  
der Kleingartenanlage an der Stieglitzstraße und der Münsterstraße)  
**Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Stand: 21.08.2019**

### **1. Stellungnahme zum B-Plan-Vorentwurf**

#### **1.1 Planzeichnung**

Abweichend zum B-Plan-Vorentwurf für die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im MU 1 an der Nordostseite der Abstand zwischen Baugrenze und den Dauerkleingärten auf 3 Meter verringert. Die Zahl der Vollgeschosse liegt jetzt durchgängig bei IV. Die Dauerkleingärten am Rand werden durch die Nähe und die Höhe einer IV-geschossigen Bebauung verschattet, was deren gärtnerische Nutzbarkeit und die Erholungsfunktion einschränkt. Der Abstand der Baugrenze ist mindestens auf das Maß der notwendigen Abstandsfläche zu vergrößern. Die Dauerkleingärten sind private Grünflächen und fallen nicht unter die Vorschrift des § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW.

#### **1.2 Hinweise und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen**

zu 9.2, Private Grünflächen (Grünanlage)

Die privaten Grünflächen sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit überlagert und sollen in die Wegeführung des sogenannten „Loop“ integriert werden. Die textliche Festsetzung fordert die Bepflanzung mit einer strukturreichen Mischvegetation, die bei einer Gehrechtsfläche schwierig umzusetzen wäre. Die Pflanzquote für Baumpflanzungen ist von je 150 m<sup>2</sup> auf je 200 m<sup>2</sup> zu reduzieren, um bei der Standortwahl flexibler reagieren zu können und damit die Baumkronen sich nicht gegenseitig beeinträchtigen. Es ergibt sich folgende Anzahl anzupflanzender Bäume:

- Private Grünfläche im MU 2 (Vogelsanger Weg) = 7 Bäume
- private Grünfläche im MU 1 (Mitte) = 3 Bäume
- Private Grünfläche im MU 1, (Münsterstraße) = 2 Bäume

Für die textliche Festsetzung wird folgender Alternativvorschlag gemacht:

Die privaten Grünflächen mit Gehrecht für die Allgemeinheit (G) sind mit Rasen und einem Anteil von 10 % niedrigen Blütensträuchern oder Laubgehölzhecken zu bepflanzen. Je 200 Quadratmeter ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum II.Ordnung mit Endwuchshöhe > 10 m bis 15 m mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen. Teilversiegelte Wegeflächen, wie z.B. Rasenpflaster oder wassergebundene Wegedecke dürfen einen Anteil von 25 % der privaten Grünfläche nicht überschreiten.

zu 9.3, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Pflanzflächenquote ist auf eine Baumpflanzung je 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche zu erhöhen, weil in den GFL-Flächen keine Baumpflanzungen außerhalb der privaten Grünflächen festgesetzt werden können und um die Ersatzpflanzungen für Baumfällungen ausgleichen zu können.

zu 9.4.1, Einfach-intensive Dachbegrünung

Die Pflanzqualität für Baumpflanzungen auf den 1-geschossigen Dachflächen ist wie folgt zu ändern:

Je 300 m<sup>2</sup> ist ein kleinkroniger Laubbaum III. Ordnung mit Endwuchshöhe > 5 m bis 10 m mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm als Hochstamm, Stammbusch oder Solitär zu pflanzen.

zu 9.6, Fassadenbegrünung

Um den potentiellen Anteil an Fassadenbegrünung zu erhöhen, ist der Wert für den horizontalen Fensterabstand von 5 Meter auf 4 Meter Breite zu reduzieren.

zu IV., Hinweise

Nr. 5, Baumpflanzungen

Folgender Satz ist zu ergänzen:

Der Stammumfang von anzupflanzenden Bäumen gemäß den Festsetzungen 9.2, 9.3 und 9.4.1 ist jeweils 1 Meter über dem Boden zu messen.

Nr. 8, Vogelschlag

Der Hinweis sollte allgemeiner formuliert und die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht zur grundsätzlichen Bedingung gemacht werden:

Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder –elementen erhöht sich stark das Kollisionsrisiko für Vögel. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen, siehe Umweltbericht, Punkt 4.2 b), Tiere, Pflanzen und Landschaft.

Nr. 9, Artenschutz

Die Forderung einer ökologischen Baubegleitung ist zu ergänzen:

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Baum- und Gehölzrodungen und der Abbruch von Gebäuden und Mauern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar gemäß Paragraf 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beschränken.

Im Schutzzeitraum vom 1. März bis 30. September sind Abbruch- und Rodungsarbeiten nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln oder von Fledermausquartieren ist sofort die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz festzulegen.

## **2. Stellungnahme zu Teil A der Begründung, Städtebauliche Aspekte**

zu 4.11, Grünflächen und Bepflanzung

Bestandsbäume

Im B-Plan 5680/053 ist eine Platane an der Grundstückszufahrt von der Münsterstraße als zu erhaltender Baum zeichnerisch festgesetzt. Nach örtlicher Begutachtung durch das Baumsachgebiet ist eine zeichnerische Festsetzung im neuen Bebauungsplan fachlich nicht mehr geboten. Der mehrstämmige Baum besitzt

Morschungen im Stammfußbereich, die einem langfristigen Erhalt entgegenstehen.

Private Grünfläche

Die Begründung ist dem Änderungsvorschlag für die textliche Festsetzung Nr. 9.2 anzupassen.

Fassadenbegrünung

Um den Anteil an begrünten Fassaden zu erhöhen, ist der horizontale Fensterabstand auf 4 und mehr Meter zu ändern.

Anlage, Grünordnerische Entwurfsskizze

In der Entwurfsskizze sind die Satteldächer der Bestandsgebäude an der Münsterstraße von der Dachbegrünung auszunehmen.

Belang: Versorgung mit Öffentlichen und privaten Kinderspielplätzen

In der städtebaulichen Begründung fehlt als Belang die Versorgung mit öffentlichen und privaten Kinderspielplätzen. Der Belang ist aus Teil B, Umweltbericht in Teil A aufzunehmen.

### **3. Stellungnahme zu Teil B der Begründung, Umweltbericht**

zu 4.2 a), Flächennutzung und Versiegelung

Die satzungsgeschützte mehrstämmige Platane an der Zufahrt von der Münsterstraße wird als Einzelbaum nicht mehr als langfristig erhaltenswert eingestuft. Der Satz ist deshalb zu streichen.

zu 4.2 b), Tiere, Pflanzen und Landschaft

Spiel- und Freizeitflächen

Das Thema öffentliche und private Kinderspielplätze ist in Teil A der städtebaulichen Begründung aufzunehmen.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung ist in geringem Umfang betroffen. Der erhaltenswerte Baumbestand innerhalb der Umgrenzung des Denkmalensembles wird geschützt. In der Gartenanlage erfolgen keine baulichen Veränderungen und die GFL-Flächen befinden sich nur auf vorhandenen befestigten Wegeflächen. Eingriffe in den Baumbestand erfolgen nicht.

An der Nordwestgrenze des MU 2 wird der Baumbestand durch die zeichnerische Festsetzung eines schmalen Streifens als Fläche mit Pflanzgebot gesichert. Hier stehen in einem gemischten dichten Gehölzstreifen 33 Bäume, zum Teil mehrstämmig. Unter die Baumschutzsatzung fallen davon 8 Bäume, die alle erhalten werden können.

Der sonstige satzungsgeschützte Baumbestand verteilt sich im B-Plan-Gebiet auf Einzelstandorte und linienhafte Strukturen, wie parallel zur Zufahrt von der Münsterstraße oder vor Gebäuden. Es handelt sich um ca. 20 geschützte Bäume, die bei Abriss der baulichen Anlagen, Herstellung der Infrastruktur und Neubau gefällt werden müssen. Die Kompensation ist im B-Plan-Gebiet möglich, wenn die Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen (12 Stück) und auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im MU (35 Stück) gemäß den Festsetzungen zur Bepflanzung durchgeführt werden. 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.

#### Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1)

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden vom Gutachterbüro Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, um für die Artengruppen Fledermäuse und Avifauna das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) zu vermeiden. Die Untere Naturschutzbehörde hält eine weitergehende Erfassung planungsrelevanter Arten oder vertiefende Untersuchungen im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe 2 nicht für erforderlich, wenn die Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Im B-Plan werden für folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Hinweise aufgenommen:

- Das Zeitfenster für Abbruch- und Rodungsmaßnahmen wird auf den 1.10. bis 28./29.02. beschränkt.
- Im Schutzzeitraum vom 1.03. bis 30.09. ist bei Abbruch- und Rodungsarbeiten eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden sind Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas vorzusehen.

Nachfolgend einige Veröffentlichungen, die als Entscheidungshilfe für die Glasverwendung an Gebäudefassaden oder technischen Anlagen dienen können:

- BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.), Vogelschlag an Glas
- NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.), Tipps gegen Vogelschlag
- Österreichische Norm ONR 191040 (Kategorie A – hochwirksam)
- SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg.). 2., überarbeitete Auflage

Die Punkte zum insektenfreundlichen Beleuchtungskonzept und zum Schutz von Amphibien bei der Anlage von Kellerschächten und Straßenabläufen sind als Empfehlungen zu werten, die deshalb nicht als Hinweis in den B-Plan aufgenommen werden. Dies gilt auch für den Erhalt von wertvollen Habitatstrukturen. Die Gehölzbestände im Denkmalbereich und am nordwestlichen Rand des MU 2 werden erhalten. Ansonsten sind Gehölzverluste durch Gebäudeabbruch und bauliche Maßnahmen nicht zu vermeiden.

Bartling