

Bebauungsplan Vorentwurf (08/005) "Jägerstraße / Festenbergstraße"

Stellungnahme gemäß Aufforderung zur Äußerung nach § 4(1) BauGB
 sowie frühzeitige Planungshinweise zur Optimierung des Workflows

Vorbemerkung Wettbewerbsergebnis

Aus grünplanerischer Sicht gab es bei allen drei Wettbewerbsbeiträgen keine vollständig überzeugenden Lösungen. Insbesondere fehlten generell Aussagen zur:

1. übergeordneten grünplanerischen Einbindung und Anbindung des Quartiers
2. Nutzerspezifische Freiraumfunktionen und Adressbildung durch Freiraum.
3. Stadtökologische Qualitäten

(Siehe Anhang 1: Allgemeine Stellungnahme von Amt 68 zur Vorprüfung)

Der Siegerentwurf des Büros RKW schnitt im Rahmen der Vorprüfung in der Bewertungskategorie Freiraum vergleichsweise weniger gut ab.

5. Freiraumplanung	bedingt erfüllt	nicht erfüllt	Bemerkungen
Integration Spielfläche in Freiflächenkonzept		X	Die Spielflächen der KITA bilden einen eigenständigen Teilbereich (sowohl von Dimensionierung als auch gestalterischer Ausprägung). Spielflächen gemäß Spielplatzsatzung werden nicht dargestellt.
Nachweis von Spielflächen gem. BauO und Spielplatzsatzung der Stadt Düsseldorf (5m² pro WE)		X	Für 271 WE müssten 1355m² Spielfläche nachgewiesen werden.
Trennung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Flächen	X		gemeinschaftliche Flächen werden zeichnerisch angedeutet
Berücksichtigung Bestandsbäume	X		Obwohl der nördliche "Vorplatz" für den Baumerhalt von allen drei Entwürfen vergleichsweise am größten dimensioniert wurde, wird eine Blutbuche weniger dargestellt.
Je 5 oberirdischer Parkplätze/Stellplätze 1 Baum mit 12m² Pflanzfläche	X		Der Nachweis wird nicht explizit geführt. Eine Begrünung der Stellplätze wäre hier möglich und auch erforderlich.
Ausreichende Überdeckung der Tiefgarage für Baumstandorte (130 cm zzgl. Drainage)	X		Nicht explizit nachgewiesen. In Teilbereichen Darstellungen mit "Troglösungen"
Ausreichende Überdeckung der Tiefgarage für Vegetationsflächen (80 cm zzgl. Drainage)	X		nicht explizit nachgewiesen, aber voraussichtlich berücksichtigt
Dachbegrünung: mind. 12cm Substratschicht		X	Satteldach. Von allen drei Entwürfen größte Nutzungsdichte und Versiegelungsflächen. Stadtklimatisch und Freiraumversorgung kritisch.
Oberirdische Fahrradabstellanlagen			
Übergeordnete Anbindung			Der Entwurf stellt sich überwiegend als eigenständige Insellösung im Stadtgefüge dar. Der umgebende Weg dient eher der Erschließung der Stellplatzflächen und als Feuerwehrbereichsflächen. Die Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren unterbleibt weitestgehend.
Sonstige Hinweise			Anregungen zur Freiraumplanung aus dem 1. Workshop werden nicht thematisiert.

Abbildung 1 Vorprüfbericht zur Freiraumplanung

Im Rahmen des GOP III ist in Abstimmung mit dem Developer und Stadtplanungsamt zu untersuchen, ob und wie diese Defizite geheilt werden können und welche Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, um erforderliche Qualitäten zu erreichen.

1. Kurze freiraumplanerische Bestandsbeschreibung

1.1. Geltungsbereich (aktuelle Nutzung aus grünplanerischer Sicht)

Das Grundstück wird gemäß des bestehenden B-Planes 5974 / 71 genutzt und ist insbesondere im Westen durch Gewerbehallen und versiegelte Flächen geprägt. Im östlichen Bereich befinden sich an der Nordspitze eine Grünfläche mit älterem Baumbestand der stadtbildprägend für die Jägerstraße und Festenbergstraße ist.

Am südlichen Rand befindet sich unter einer Hochspannungsleitungstrasse ein Grünstreifen mit Ruderalvegetation.

2. Fachspezifisch Rechtliche Situation

2.1. Landschaftsplan

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.

2.2. B-Plan Bestand

Der Geltungsbereich des B-Plan Vorentwurf umfasst die Geltungsbereiche des bestehenden B-Planes 5974 / 71. In diesem Plan sind umfangreiche zeichnerische und textliche grünplanerisch Festsetzungen enthalten, die in den neuen B-Plan übernommen und oder modifiziert werden sollen.

Vorplatz Ecke Jägerstraße / Festenbergstraße

Im Planentwurf zur 4.1 Beteiligung ist der Vorplatz als öffentliche Fläche außerhalb der Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Im Bestands B-Plan ist dieser Bereich privat.

Aus grünplanerischer Sicht soll die Fläche weiterhin privat bleiben, die Bestandsbäume zeichnerisch festgesetzt werden und die Fläche als Gemeinschaftsfläche ausgewiesen werden.

Fläche mit Pflanzbindung

Das GE Gebiet ist zur Straße hin durch einen 5 Meter breiten Streifen mit Pflanzbindung abgegrenzt. Im Bereich des südlich gelegenen Fuß- und Radweges soll dieser aus stadtbildgestalterischen Gründen teilweise ausgeweitet werden.

Aufgrund der veränderten Nutzungsart von Gewerbe zu Wohnen kann der „Vorgartenstreifen“ entlang der Jäger und Festenbergstraße unter der Voraussetzung verkleinert werden, dass Begrünungsmaßnahmen wie eine Einfriedung mit einer Hecke und Fassadenbegrünungen zur Kompensation festgesetzt werden.

Grundstücksbegrünung

Die Festsetzung zur Begrünung für das WB & GE Gebiet sollen unverändert beibehalten werden.

2.3. Planungshinweiskarte

Das Projektgebiet liegt gemäß Planungshinweiskarte im Lastraum der „sehr hoch verdichteten Innenstadtbereiche“.

Grünordnungsplanerische Ziele sind dementsprechend die Erhöhung und Erhalt des Grünanteils.

Inwieweit die Vorgaben der Planungshinweiskarte im B-Plans umgesetzt werden kann, soll im Rahmen des GOP 3, der für das Vorhaben zu erstellen ist, weiter untersucht werden.

Hierzu gehören insbesondere:

- Baumpflanzungen an Hauptverkehrsstraßen (S.19 Planungshinweiskarte)
- Dach- und Fassadenbegrünungen (S.19 Planungshinweiskarte)
- Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen (S.18 Planungshinweiskarte)
- Schaffung von Grünflächen

3. Erforderliche Gutachten

3.1. Artenschutzprüfung Stufe 1

liegt vor: Planungsbüro DTP 21.Juli 2017

3.2. Grünordnungsplan bzw. Grünordnungskonzept

Es ist ein Grünordnungskonzept zu erstellen. Der Analyseteil muss bis zur 4.2 Beteiligung vorliegen. Hierzu gab es eine inhaltliche Vorabstimmung am 17.04.2018 über die ein Aktenvermerk erstellt wurde. Dieses wird dieser Stellungnahme beigelegt.

Gemäß Anlage 5 der HOAI über das Leistungsbild zum Grünordnungsplan wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Leistungsphase 3f) aufgrund des bereits bestehenden Baurechts eine sehr untergeordnete Relevanz in diesem Bauleitplanverfahren haben. Der verringerte Aufwand wird jedoch durch die erhöhten Anforderungen im Bereich der Leistungsphasen 3a,b,c,d deutlich aufgewogen, bzw. geht aufgrund der erhöhten Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen dieses höchst verdichteten Standortes sogar darüber hinaus. Dies ist bei der Beauftragung des Grünordnungsplanes zu beachten, da erhöhter Abstimmungsaufwand mit beteiligten Fachplanungen wie Brandschutz, Verkehrsmanagement, Entsorgungs- und Versorgungsträgern sowie Stadtplanern, Architekten und Projektentwicklern etc. erforderlich sein wird.

Es ist darüber hinaus erforderliche Gestaltungs- und Vegetationskonzepte, sowie vegetationstechnische Regeldetails zu entwickeln, die über die Detaillierungstiefe bauleitplanerischer Festsetzungen hinaus gehen und im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden sollen.

3	b)	Darlegen der angestrebten Flächenfunktionen und Flächennutzungen
3	c)	Darlegen von Gestaltungs-, Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
3	d)	Vorschläge zur Übernahme in andere Planungen, insbesondere in die Bauleitplanung

Insbesondere sind folgende grünordnungsplanerische Themenfelder zu bearbeiten. Hierbei sind die Anforderungen der fachspezifischen rechtlichen Situation sowie kommunalen Rahmenpläne (Siehe Punkt 1 dieser Stellungnahme), die freiraumplanerischen Ziele des Siegerentwurfes sowie freiraumplanerischen Anforderungen der Wettbewerbsauslobung zu berücksichtigen. Ziel ist es erforderliche und geeignete textliche und zeichnerische Festsetzungen zu begründen und vorzuschlagen, sowie Entwurfslösungen für den städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten.

- **Baumbilanz**
Bestandskartierung und Bewertung nach GALK sowie Bilanzierung erforderliche Fällungen und Neupflanzungen.
- **Baumerhalt und Baumschutz**
Prüfung von Baumbeständen die erhalten werden können sowie Skizzierung von Baumschutzmaßnahmen die im B-Plan bzw. SBV festgesetzt werden können.

- **Grundstücksbegrünung**
Erarbeitung eines Grünkonzeptes und Vorschläge für zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Abstimmung mit ggf. konkurrierenden Flächennutzungsanforderungen. Erarbeitungen von erforderlichen Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und Festsetzungen von Flächen mit Pflanzbindung etc.
- **Straßenbaumkonzept Kennedydamm**
Entwurf LPH 3 inkl. Kostenberechnung in Abstimmung mit Anforderungen des Brandschutzes, des Verkehrsmanagements sowie ggf. erforderlichen Wertstoffsammelstellen.
- **Freiraumgestaltungskonzept „Vorplatz Jägerstraße / Festenbergstraße“**
Grundlagen erarbeiten für den städtebaulichen Vertrag und Baumschutzmaßnahmen
- **Gebäudebegrünung (Stichwort doppelte Innentwicklung)**
Tiefgarage: mindestens 130 cm zzgl. Drainageschicht
Fassadenbegrünung
Straßenseitig mind. 20% EG & 1.OG (erdgebunden)
Hofseitig mind. 20% verteilt auf alle Etagen (wand & erdgebunden)
- **Private Spielflächen gemäß Spielplatzsatzung**
für 271 WE sind 1355m² Spielplatzfläche (271m² Sandspielfläche) in einem Abstand von mind. 10 Metern von dauerhaft genutzten Wohnbereichen nachzuweisen. Sollte nicht genügend Flächen verfügbar sein können diese auch auf Dachflächen nachgewiesen werden.
- **Weitere Themenfelder**
die sich aus den Leistungsphasen 1 und 2 des Leistungsbildes Grünordnungsplan ergeben.

Planerische Hinweise zum B-Plan-Vorentwurf

3.3. Grüner Saum

der städtebauliche Entwurf sieht nicht wie bisher einen 5 Meter breite Fläche mit Pflanzbindung vor, sondern lediglich einen 2 Meter breiten Abstandsstreifen vor, der sich bis auf 1,5 Meter im Bereich der TG-Zufahrt reduziert.

Aus städtebaulichen Gründen sind auf der Grundlage §9/25 im WA-Gebiet entlang der Straßenbegrenzungslinien folgende Begrünungsmaßnahmen festzusetzen

- 1,3 Meter Hohe und 1 Meter breite Laubhecke
- Mind. 20% der Fassadenfläche des EG und 1.OG sind mit Kletterpflanzen erdgebunden zu begrünen.

Zur Sicherung des verbleibenden reduzierten Grünflächenanteils im Vorgarten sind andere Nutzungen bis auf Zugangswege auszuschließen. Insbesondere dauerhafte Fahrradstellplätze, Flächen für Wertstoffsammelbehälter (auch Abholflächen), Feuerwehraufstellflächen und Anleiterstellen für Handleitern.

3.4. Vorplatz Ecke Jägerstraße / Festenbergstraße

Der Platz mit den Bestandsbäumen soll nicht öffentlich werden. Vielmehr sind die Bestandsbäume zeichnerisch gemäß §9/25b BauGB festgesetzt werden und die Fläche als GF Fläche oder Gemeinschaftsfläche auszuweisen.

3.5. Beibehaltung bestehender Festsetzung zu Nutzungsbereichen GE und WB

3.6. Private Spielflächen

Das Plangebiet ist durch den Spielplatz „Alter Eller Friedhof“ südlich der Bahnlinie und den Nachbarschaftspark „Am Hackenbruch“ ausreichend mit öffentlichen Grün- und Spielflächen versorgt. Daher sind darüber hinaus nur die lt. Spielplatzsatzung erforderlichen privaten Spielflächen zu berücksichtigen. Die Abstandsflächen von 10 Meter zu dauerhaft genutzten Wohnbereichen sind zwingend einzuhalten.

3.7. Tiefgaragenbegrünung

Aufgrund des Satteldaches sind keine Dachbegrünungen sinnvoll. Dies ist gegenüber den Festsetzungen im bisherigen B-Plan für das Gewerbegebiete ein qualitativer Rückschritt. Daher ist als Kompensation zur Schaffung gesunder Wohn und Arbeitsverhältnisse die Tiefgarage durchgehend mit 1,3 Meter Substratstärke auszuführen, um eine strukturreiche Begrünung mit Baumpflanzungen 2. Ordnung zu ermöglichen.

3.8. Fassadenbegrünung (Innenhof)

20 % der Fassadenfläche sind zu begrünen (Wand oder Erdgebunden über alle Etagen verteilt)

3.9. Fläche mit Pflanzbindung entlang südlicher gelegenen Fuß- und Radweg die bestehende Fläche ist entlang des Fußweges und der Stellplätze aufzuweiten

3.10. Stellplatzbegrünung

pro fünf oberirdische Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

i.A. Rolfes



Im Auftrag Johannes Rolfes

Anlagen:

1. Allgemeine Stellungnahme zur Wettbewerbs-Vorprüfung
2. Aktenvermerk Vorabstimmung grünplanerische Anforderungen

68/2
Gartenamt
Untere Naturschutzbehörde, Grünplanung und Neubau

01.02.2018 jr ☎ 94810

Vorprüfung Workshopverfahren Jägerstraße / Festenbergstraße

Für alle drei Entwürfe besteht insbesondere in drei Betrachtungsfeldern teilweise noch Qualifizierungsbedarf. Diese Felder stellen aus unserer Sicht einige grundlegende Bewertungskriterien für die Beurteilung der Entwurfsqualität dar. Diese drei Felder sind:

- 1. Übergeordnete grünplanerische Einbindung und Anbindung des Quartiers**
- 2. Nutzerspezifische Freiraumfunktionen und Adressbildung durch Freiraum.**
- 3. Stadtökologische Qualitäten**

Nachfolgend werden die drei Betrachtungsfelder detaillierter erläutert:

1. Übergeordnete grünplanerische Einbindung und Anbindung des Quartiers

Freiraumhierarchien:

übergeordnete Wegeverbindungen (wie z.B. die Anbindung von der Jägerstraße zur S-Bahn Haltestelle) unterscheiden sich in den Entwurfsbeiträgen hinsichtlich ihrer Dimensionierung und Gestaltung kaum von internen Erschließungsfreiräumen.

Eine eigenständige Raumbildung durch freiraumplanerische Elemente wird zu wenig ausformuliert. Eine explizite gestalterische Haltung zur Ausgestaltung von Zugängen ins Quartier und übergeordneten Verbindungen mit Leitfunktion ist zu wenig erkennbar.

Äußere Adressenbildung und Einbindung

Eine bewusste äußere Adressbildung des Quartiers durch freiraumgestalterische Mittel fehlt weitestgehend in den Entwurfsbeiträgen. Dementsprechend fragmentiert und unbestimmt wirken die angrenzenden Straßenräume in Teilbereichen.

Der nördliche Bereich, an der Schnittstelle von Jägerstraße und Festenbergstraße, mit den bestehenden stadtbildprägenden Blutbuchen, eignet sich ideal zur Adressbildung und Einbindung des neuen Quartiers in den städtebaulichen Gesamtkontext. Aufgrund der deutlich zu knapp bemessenen räumlichen Platzverhältnisse in den Entwürfen ist nicht nur der Verlust der stadtbildprägenden Bäume absehbar, es wird auch die Chance zu wenig aufgegriffen, einen Stadtraum bestimmenden Platz mit Aufenthalts- und Leitfunktionen (z.B. zur S-Bahn und in das Quartier selbst) zu entwickeln.

2. Nutzerspezifische Freiraumfunktionen und deren gestalterische Identität.

Nutterspezifische und multifunktionale Freiräume

Durch Angaben zur Anzahl der geplanten Wohneinheiten und deren Grundrissen, sowie Angaben zu geförderten und preisgedämpften Segmenten, lässt sich die zu erwartende Bewohnerstruktur gut beschreiben. Die Freiraumkonzeptionen der einzelnen Entwürfe spiegeln die Anforderungen der zu erwartenden Nutzergruppen jedoch nicht explizit wieder.

Die wenigen nutzerspezifischen Angaben beziehen sich im Wesentlichen auf Spielplätze die insgesamt deutlich hinter den formulierten Anforderungen von 5m² Spielplatzfläche pro Wohneinheit zurückbleiben.

Identität und Qualität durch hochwertige Freiräume

Viele begrünte Freiräume verbleiben in der Entwurfsdarstellung als unspezifische, nicht genutzte Freiräume zwischen Grundstücksgrenze, Erschließungswegen und Gebäuden.

Im 1. Workshop wurde gewünscht „Freiraum als Adressbilder“ und Freiraum als „qualitativen Ausgleich“ zu verstehen. Es bietet sich an diese Wünsche und Potenziale stärker im Entwurf zu thematisieren und nachzuweisen.

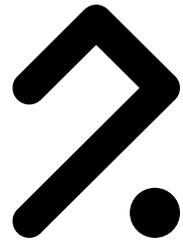
3. Stadtökologische Qualitäten

Gebäude- & Grundstücksbegrünung

Das Plangebiet liegt gemäß der Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf im Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen und grenzt an Gebiete der verdichteten Bebauung an. Entsprechend der großen klimatischen Belastung der Bewohner in diesen Gebieten werden intensive Kompensationsmaßnahmen wie Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und an Gebäuden, sowie eine Reduzierung der Versiegelung gefordert.

Stadtklimatische relevante Themen wie Wärmeinseln, Solaranlagen, Regenwasserdrosselung und Regenwasserversickerung etc. sind als bestimmende Bausteine bei allen Entwürfen nicht explizit ablesbar und sollten stärker Berücksichtigung finden.

i.A. Johannes Rolfes



Aktenvermerk

Vorhaben Festenbergstr. / Jägerstr. Düsseldorf Eller

Sitzung:

Gartenamt, Kaiserswerther Str. 390
Mittwoch, 17.4.18, 12:30 Uhr – 14 Uhr

Anwesende:

Herr Rolfes, Amt 68
Herr Winkler, Amt 61
Herr Bähr, VIVAWEST
Frau Koch, VIVAWEST
Herr Schmidt, Rheinruhr.Stadtplaner
Herr Bolle, umweltbüro essen Bolle und Partner
Herr Terfrüchte, DTPWohnRaumGesellschaft
Herr Jennewein, WohnRaumGesellschaft

Anlagen:

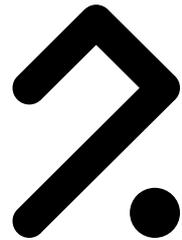
Teilnehmerliste

1. Gegenstand und Ziel der Besprechung

Die Besprechung dient der Abstimmung der Anforderungen von Stadtamt 68 an die Unterlagen und Inhalte des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für den Bereich Festenbergstraße / Jägerstraße und folgt den Vereinbarungen vom Auftaktgespräch beim Stadtplanungsamt am 28.03.2018.

Mit der Einladung wurde eine Übersicht über die primär zu diskutierenden Themen übersandt, die allen Teilnehmern vorliegt. Stadtamt 68 wurde vorab die bereits für einen Teil des Geltungsbereiches erstellte Artenschutzvorprüfung (Büro DTP) vorgelegt.

Der Bebauungsplan wird den gleichen Geltungsbereich haben wie der rechtskräftige Bebauungsplan 5874-071. Zum Einstieg in die Diskussion wird der aktuelle Planungsstand, die derzeitige Ausnutzung der Grundstücke im westlichen Teil des Plangebietes (i.d.R. weit oberhalb dessen, was aktuell bei einer GZR von 0,6 zu



erwarten wäre) und die vorliegende Artenschutzprüfung (wird akzeptiert) angesprochen. Es wird auf vorliegende und in Bearbeitung befindliche Gutachten (insbesondere zum Lärm) verwiesen und es werden die bereits erfolgten Beteiligungen im städtebaulichen Wettbewerb thematisiert. Zur geplanten Kindertagesstätte wird auf noch laufende Diskussionen verwiesen, die auch einen Standort außerhalb des Plangebiets möglich erscheinen lassen.

Die im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes erfolgten projektbezogenen Beteiligungen und Zielfestlegungen behalten Gültigkeit, sind nunmehr aber bezogen auf die Belange der Bauleitplanung und somit das ganze Plangebiet zu ergänzen und gegebenenfalls zu konkretisieren.

2. Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor dem Hintergrund geltenden Planungsrechtes

Im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) sollen die aktuellen Nutzungen im ganzen Plangebiet in einer Genauigkeit erfasst werden, so dass eine Bewertung der Flächenausnutzung sowohl im Sinne der BauNVO von 1977 als auch der aktuellen BauNVO möglich ist. Die Bilanzierung wird nicht grundstücksbezogen erfolgen, sondern die Neubauf Flächen im Osten und die Bestandsflächen im Westen jeweils flächig erfassen (**Areal-Bilanzierung**). Einander gegenübergestellt werden somit die Fälle „bestehendes Planungsrecht“, „örtlicher Bestand (gem. Luftbildauswertung)“ und „Planungsrecht gemäß neuem B-Plan“.

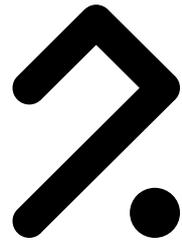
Es besteht Einvernehmen, dass es gemessen am geltenden Planungsrecht voraussichtlich zu Verbesserungen kommen wird (und somit wahrscheinlich kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist).

Für die **neue P&R-Anlage** wurde die Eingriffsregelung nicht explizit erneut behandelt. Eine gesonderte Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist nach Kenntnis von StA. 68 nicht erfolgt. Zur Einbeziehung in den B-Plan werden aktuelle Vermessungsdaten bei der Stadt angefordert.

Die **Bestandserfassung** wird sich im Bereich der Bestandsbebauung im wesentlichen auf die durch Ortsbegehungen unterstützte Auswertung der aktuellen Luftbilder stützen. Es ist keine Erfassung von Kleinstbiotopen im Inneren der meist nicht frei zugänglichen Gewerbeflächen erforderlich. Es ist derzeit auch keine Aktualisierung der Vermessung im östlichen Plangebiet vorgesehen.

3. Artenschutzrechtliche Belange

Der **vorliegenden Vorprüfbericht** zum neuen Wohngebiet (Artenschutzvorprüfung durch das Büro DTP) wird seitens StA. 68 für ausreichend erachtet und in den Grünordnungsplan (sowie den Umweltbericht) zum B-Plan übernommen. Für den



westlichen Teil des Plangebietes wird seitens StA. 68 keine weitere Vorprüfung gefordert. Die artenschutzrechtlichen Belange sind aber für diesen Teil des Plangebietes in der für die Abwägung erforderlichen Tiefe darzulegen. Eine Artenschutzprüfung Stufe 2 verbunden mit weiteren Datenabfragen oder Kartierungen ist nicht erforderlich. Es wird klargestellt, dass faunistische Kartierungen in Düsseldorf keineswegs obligatorisch sind.

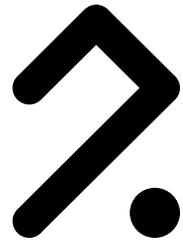
4. Anforderungen an den Teil des Grünordnungsplanes / Landschaftsplanerischer Fachbeitrages, der sich mit Gestaltungsfragen beschäftigt

Die **grünbezogenen Festsetzungen im geltenden B-Plan** und die in der Begründung zum geltenden B-Plan genannten „Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltsituation“ sollen weiterhin in ihren Grundzügen ihre Geltung behalten, auch wenn erkennbar ist, dass sich diese Festsetzungen bislang kaum im Bestand wiederfinden.

Die flächenscharfen **Festsetzungen von Grünflächen** (insbesondere der straßenbegeleitende Pflanzgebotsstreifen werden im Planverfahren in Hinblick auf die aktuellen städtebaulichen Ziele hinterfragt und gegebenenfalls angepasst. Diesbezüglich sind insbesondere auch eine **Baumgruppe (Blutbuchen)** an der Ecke Jägerstraße/Festenbergstraße und die neue Vorgartenzone an der Festenbergstraße zu betrachten. Falls die Baumgruppe nicht vollständig erhalten– und durch eine Grünfestsetzung gesichert - werden kann, sind Alternativen aufzuzeigen.

Der Grünordnungsplan soll Aussagen insbesondere zu folgenden Aspekten enthalten:

- **Bewertung von Orts- und Landschaftsbild:** Die Darstellungen im GOP haben sowohl die Perspektive von innen wie von Außen zu berücksichtigen. Es wird eine auch kartografische Darstellung erwartet.
- **Übergeordnete Anbindungen:** hier ist die Wegführung am östlichen Rand der neuen Wohnbebauung (Nord-Süd-Verbindung) auch in ihrem Übergang zu den öffentlichen Flächen zu thematisieren (teils reichen gewerbliche Nutzung bis unmittelbar an den geplanten Weg heran). Die Eigentümerschaft bzw. Widmung des parallel der Bahnstrecke nach Westen bereits bestehenden Weg werden im Planverfahren geklärt.
- **Spielbereiche:** es wird ein auch rechnerischer Nachweis der Spielflächen im neuen Wohngebiet erwartet (im Wettbewerbsverfahren war dies Punkt als noch ungelöst vermerkt). Für das sonstige Plangebiet wird keine Bedarfsprüfung und kein Nachweis erwartet. Bei der Festlegung der geeigneten Flächen sind auch Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen zu beachten.
- **Bestehende Vegetationsstrukturen:** sind zu erfassen und auf ihren Erhalt bzw. die Darstellung im Rechtsplan bzw. der Plangrundlage zu prüfen. Die vorliegende Baumbestandserhebung und -bewertung (durch das Büro DTP) ist auf der Grundlage von Bewertungskriterien des Gartenamtes Düsseldorf bzw.



der GALK erfolgt und beschränkt sich auf die Bäume im Verfahrensgebiet für den städtebaulichen Wettbewerb.

- **P&R-Platz:** wird voraussichtlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Festsetzungen gestalterischer Art sind dann nicht zu erwarten. Für den angrenzenden privaten Parkplatz gelten die üblichen Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung. Diese sind in den GOP aufzunehmen.
- **Fassadenbegrünung:** Mögliche Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sind sowohl im neuen Wohngebiet als auch in den Bestandsflächen kritisch zu hinterfragen, um keine Festlegungen zu treffen, die offenkundig nicht umgesetzt werden sollen/sollen.

Herr Rolfes übergibt den aktuellen **Katalog mit Standardfestsetzungen** der Stadt Düsseldorf. Die Standardfestsetzungen sind – soweit relevant - im vorliegenden Bebauungsplan zu verwenden.

5. Sonstiges

Für den GOP (zum B-Plan) sind neben dem übergeordneten GOP I auch die Biotopverbundplanung und die Planungshinweiskarte heranzuziehen. Die Unterlagen sind auf den Internetseiten der Stadt Düsseldorf verfügbar. Einen GOP auf Bezirksebene (GOP II) gibt es nicht. Zu den abiotischen Belangen ist StA. 19 zu kontaktieren.

Ein **Ortstermin** zur Erörterung umweltbezogener Fragestellungen (u.a. zu Wegeverbindungen, Grünbestand und Buchengruppe) wird zurückgestellt, bis die Planungsarbeiten einen weiter fortgeschrittenen Stand erreicht haben.

Die Frage, ob zeitnah ein formeller **Scopingtermin** anberaumt wird bleibt offen. Aus Sicht des Umweltbüros ist ein solcher sinnvoll, um die Fragen zum Umgang mit den Bestandsflächen über alle Schutzgüter mit den zuständigen Fachdienststellen erörtern zu können. Herr Winkler wird innerhalb des Planungsamtes klären, ob ein Termin für sinnvoll erachtet wird und sich dann melden. Dies gilt auch für weitere Projektgruppensitzungen.

Florian Jennewein, WohnRaumGesellschaft
Andreas Bolle, Umweltbüro essen