

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 07/004 - Ernst-Poensgen-Allee 3 -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stadtbezirk 7 Stadtteil Ludenberg

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 Hektar und liegt im westlichen Teil des Stadtteils Ludenberg, östlich der Ernst-Poensgen-Allee in Höhe der Graf-Recke-Straße. Östlich und südlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Düsseldorfer Stadtwald. Ludenberg liegt ca. 6 km östlich des Innenstadtbereiches.

1.2 Bestand

Auf dem Gelände befinden sich derzeit verschiedene bauliche Anlagen: ein fünfgeschossiges ehemaliges Krankenhausgebäude, das heute als Mehrfamilienhaus genutzt wird, ein zweigeschossiges Gebäude, das in Teilen als Archiv genutzt wurde, ein dreigeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude mit Archiv sowie zwei Einzelhäuser (insgesamt 31 Wohneinheiten). Das Plangebiet ist durch eine besondere Grünkulisse mit umfangreichem Baumbestand und seine Hanglage geprägt. Von der Ernst-Poensgen-Allee ausgehend steigt das Gelände bis zur hinteren Grundstücksgrenze kontinuierlich an. Im Nordosten ist eine größere Ebene Fläche im Bereich des heute bestehenden Verwaltungsgebäudes gegeben. Teilweise bestehen raumprägende Gehölzgruppen sowie Großgehölze von besonders eindrucksvoller Gestalt. Das Plangebiet ist über eine Privatstraße erschlossen.

1.3 Umgebung

Östlich und südlich des Plangebiets erstreckt sich der Grafenberger Wald (Stadtwald), unmittelbar südlich am Plangebiet vorbei führt die sogenannte Rodelbahn (Waldweg). Nördlich angrenzend stehen mehrgeschossige Wohngebäude, die vor einigen Jahren modernisiert und durch Neubau erweitert worden sind. Diese sind nördlich und östlich ebenfalls von Wald eingefasst. Daran angrenzend besteht weitere Wohnbebauung und Sportanlagen sowie die Zuwegung zur Galopprennbahn Grafenberg.

Westlich der Ernst-Poensgen-Allee besteht eine Grünfläche, die als Grabeland und für Dauerkleingärten genutzt wird. In diesem Teilbereich verläuft hier eine unterirdische Bahntrasse. Westlich anschließend finden sich eine Schule sowie Sportplätze. Südlich der Graf-Recke-Straße liegen weitere Sport- und Tennisplätze.

2. **Gegenwärtiges Planungsrecht**

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan (GEP 99, Fassung 11/2009) stellt das Plangebiet als Waldbereich mit Regionalem Grünzug und der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.

Der aktuelle Regionalplan-Entwurf (Bearbeitungsstand 03/2015) stellt den gesamten Bereich einschließlich des Plangebiets als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ sowie als „Regionalen Grünzug“ dar. Er grenzt unmittelbar an den „Zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereich“ der Stadtmitte mit einer leistungsfähigen ÖPNV-Erschließung durch die Stadtbahn (Wehrhahn-Linie).

2.2 Landschaftsplan

Die östlich und südlich des Plangebiets liegenden Flächen sind im Landschaftsplan der Stadt Düsseldorf als Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzt, das Plangebiet selbst liegt nicht im LSG. Schutzziel des Landschaftsplans ist in diesem Bereich der Erhalt der Wälder, der davor liegenden Grünzüge und der landschaftsprägenden Geländestufe.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind das Plangebiet sowie die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche als Grünfläche dargestellt. Angrenzend verläuft die Darstellung einer unterirdischen Gasleitung entlang der Ernst-Poensgen-Allee.

Das Gebiet bildet zusammen mit der unmittelbar nördlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung und dem im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Wohngebiet „Rolander Weg“ eine zusammenhängende, bereits überwiegende bebaute Einheit. Die Planung kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Änderung oder Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

2.4 Planungsrecht

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 Baugesetzbuch.

3. **Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

3.1 Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet diente ursprünglich einer Krankenhausnutzung und wurde später zu einer Wohn- und Verwaltungsnutzung umgewandelt. In Teilen stehen die Gebäude heute leer, die Nutzung als Verwaltungsstandort wurde aufgegeben. Aufgrund der hohen Nachfrage und des bestehenden dringenden Wohnbauflächenbedarfs in Düsseldorf soll das Plangebiet nun ausschließlich für Wohnnutzung entwickelt werden, unter Berücksichtigung des umfangreichen Grünbestandes. Die Umsetzung der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption erfordert einen entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen. Das erforderliche Planungsrecht soll mit Aufstellung dieses Bebauungsplans geschaffen werden. Das Verfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine bauliche Neuordnung von Teilflächen des Areals vor. Die bestehenden Gebäude sollen rückgebaut werden. Der Entwurf sieht im Wesentlichen die Neuentwicklung von zwei größeren, jeweils untereinander verbundenen Wohngebäuden (Bezeichnung im Plan: Gebäude I und II) sowie drei kleineren Einzelhäusern (Bezeichnung im Plan: Ateliergebäude) vor. Das Konzept ermöglicht die Errichtung von 80 bis 190 Wohneinheiten, abhängig von den geplanten Wohnungsgrößen. Derzeit sind überwiegend große Wohnungen geplant. Wesentliche Grundlage für die städtebauliche Konzeption ist die Berücksichtigung des gegebenen Grünbestandes. Auf Basis einer umfangreichen Bestandsaufnahme wurden Planungsprinzipien entwickelt, um die Qualitäten des Ortes zu erhalten. Hierzu wurden die Flächen mit wertvollen Baumbeständen definiert, sowie daraus folgend jene Teilflächen, in denen eine Bebauung möglich ist (so genannte „Aktivitätsfelder“).

Um den Grünbestand nicht zu gefährden, soll die bauliche Neuentwicklung ausschließlich innerhalb dieser Aktivitätsfelder erfolgen.

Die Bebauung soll im unteren Teil des Plangebietes mit drei Geschossen und im mittleren Teil des Plangebietes mit vier bis fünf Geschossen errichtet werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Gebäude mit fünf bis sechs Geschossen sowie Staffelgeschoss geplant.

3.3 Freiraumkonzept

Der vorhandene Grünbestand wurde kartiert und bewertet. Die prägenden und möglichst zu erhaltenden Bäume und Pflanzungen wurden ermittelt. Aus dieser Bestimmung der erforderlichen Schutzzonen um diese Flächen herum wurden die Aktivitätsfelder entwickelt.

Für den Erhalt und die Pflege des grünen Bestandes wurden Prinzipien erarbeitet, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen. Diese grünplanerischen Prinzipien sind:

- bauliche Entwicklungen ausschließlich innerhalb der „Aktivitätsfelder“,
- Erhalt von vitalen Gehölzen und von raumprägenden Gehölzgruppen (Auslichten und Freistellen von Gehölzen und Gehölzgruppen, Baumstrukturen als raumprägende Kulisse für die neue Architektur),
- Erhalt des Parkcharakters des Geländes (Beibehaltung der aktuellen Höhensituation, Erhalt der bestehenden Zufahrtsituation, Verdichtung der Grünstrukturen zu den Grundstücksgrenzen, Verzicht auf private Gärten),
- Berücksichtigung des Themas Wald bei der Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen (Verwendung von charakteristischen Materialien wie zum Beispiel Rasenflächen, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken, Holzbeläge, Vermeidung von Versiegelung) und
- Erhalt der bestehenden Straße als private Erschließungsstraße.

3.4 Verkehrskonzept

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist der Erhalt der vorhandenen Erschließungsstraße, da sie freiraumplanerisch einen prägenden Charakter für das Plangebiet darstellt. Es ist beabsichtigt, die Dimension und den Verlauf der Straße im Zuge der Planung im Wesentlichen beizubehalten.

Der Knotenpunkt Ernst-Poensgen-Allee / Graf-Recke-Straße soll weitgehend unverändert erhalten bleiben. Im weiteren Verfahren wird geprüft werden, ob gegebenenfalls eine neue Querungshilfe mit Mittelinsel südlich des Knotenpunktes errichtet werden kann.

Unmittelbar von der Ernst-Poensgen-Allee ausgehend soll die Gebäudegruppe I über eine Tiefgarage erschlossen werden. Im hinteren Teil des Plangebietes ist eine weitere Tiefgarage für den Gebäudebereich II geplant. Die Zufahrt wird über die private Erschließung sichergestellt. Durch diese Verteilung der verkehrlichen Erschließung können die Verkehre innerhalb des Plangebietes gering gehalten werden. Hierdurch wird der Erhalt des Grüncharakters unterstützt.

Die erforderlichen Besucherstellplätze sollen ebenso wie die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in den Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit der Haltestelle „Sportmeile Grafenberg“ (Buslinie 733, D Hubbelrath – D Deredorf, St. Vincent Krankenhaus) sowie der Haltestelle „Graf-Recke-Straße“ mit den Buslinien 730 (D Freilighrathplatz D Urdenbach, Südallee) und 894 (D Burgmüllerstraße – Rennbahn) sowie der Stadtbahn U72 (Ratingen Mitte – D Volmerswerth) gegeben.

3.5 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Ernst-Poensgen-Allee sind die erforderlichen Medien für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes bereits vorhanden. Das Plangebiet ist auch bereits erschlossen. Es ist beabsichtigt, die zukünftigen Nutzungen über die vorhandene Infrastruktur zu ver- und zu entsorgen.

3.6 Art der Nutzung

Die planerische Zielstellung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes.

3.7 Handlungskonzept Zukunft Wohnen

Das „Handlungskonzept Zukunft Wohnen der Landeshauptstadt Düsseldorf (HKW)“ wird vollumfänglich angewendet. Es wird jedoch voraussichtlich von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden, den Nachweis der geförderten und preisgedämpften Wohneinheiten nicht direkt im Plangebiet zu erbringen. Parallel zum weiteren Planverfahren sollen der Standort hierfür gesichert und die Rahmenbedingungen geklärt werden. Spätestens zur Beschlussfassung zur Offenlage des Bebauungsplans wird eine entsprechende Beschlussvorlage zur Abstimmung gestellt werden.

4. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren ermittelt und berücksichtigt.

4.1 Artenschutz

Nach Einschätzung des Gutachters sind notwendige Kartierarbeiten für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu führen. Die entsprechenden Arbeiten werden derzeit geführt.

4.2 Wald

Aufgrund der Lage der bestehenden Bebauung und der „Aktivitätsfelder“ sieht die Planung eine bauliche Nutzung innerhalb des sogenannten Waldabstandes vor. Es ist beabsichtigt, eine privatrechtliche Vereinbarung zum Haftungsausschluss und gegebenenfalls erforderlichen Pflegemaßnahmen als Voraussetzung für die Zustimmung zur Unterschreitung der Waldabstände abzuschließen. Im Rahmen des Verfahrens wird hierzu die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vereinbart werden.