**Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB
vom 30.01.2017 bis 22.02.2017
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 07/004
- Ernst-Poensgen-Allee 3 -**

Stadtbezirk 7 - Stadtteil Ludenberg

**A: Bericht über die Durchführung der Veranstaltung
„Stadtplanung zur Diskussion“**

Ort: Sitzungssaal Seniorenresidenz Grafenberger Wald,
Ernst-Poensgen-Allee 1, Düsseldorf

Zeit: 07.02.2017, 18:05 Uhr - 19:30 Uhr

Anwesend: Herr Bezirksbürgermeister Kunert,
Frau von Rappard, Leiterin der Bezirksverwaltungsstelle 7
55 Bürgerinnen und Bürger
4 Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung
2 Vertreterinnen und Vertreter von Fachplanungsbüros

Herr Bezirksbürgermeister Kunert eröffnet um 18:05 Uhr die Sitzung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung. Er gibt einen Überblick über den geplanten Ablauf der Veranstaltung und gibt das Wort an Frau Orzessek-Kruppa, Amtsleiterin des Stadtplanungsamtes. Frau Orzessek-Kruppa erläutert zunächst das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und weist auf die verschiedenen Möglichkeiten hin, wie sich die Bürgerinnen und Bürger aktiv im Verfahren beteiligen können. Möglichkeit der

Einflussnahme für die Bürgerinnen und Bürger bestehe zunächst in der heutigen Veranstaltung, weiterhin auch schriftlich in den nächsten 2 Wochen. Der Bericht über die Veranstaltung und über die schriftlich eingehenden Anregungen wird der Bezirksvertretung 7 und dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) vorgelegt werden. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens besteht eine weitere Möglichkeit der Einflussnahme in der öffentlichen Auslegung; die Entscheidung über die Anregung dort werde abschließend im Rat getroffen. Sie übergibt das Wort an Frau Schiller.

Frau Schiller stellt den Stand der Planung und Ergebnisse von Voruntersuchungen anhand einer Präsentation vor. Hier werden insbesondere vorliegende Ergebnisse zum Thema Baumbestand und Grün, Höhenentwicklung, Ausrichtung der Gebäude und Erschließung gezeigt und erläutert.

Frau Orzessek-Kruppa weist anschließend darauf hin, dass in diesem Bebauungsplanverfahren der Investor auf die Verwaltung zugetreten sei mit der Frage, ob in Bezug auf das Handlungskonzept Zukunft.Wohnen Düsseldorf (HKW) eine Abweichung beantragt werden könne. Der Investor beabsichtigt, die gemäß HKW zu erbringenden Teile für öffentlich geförderten Wohnungsbau und für das preisgedämpfte Segment in der Umgebung des Plangebietes nachzuweisen. Frau Orzessek-Kruppa führt aus, dass das Handlungskonzept Wohnen derartige Ausnahmen vorsieht und dass im weiteren Verfahren die entsprechenden Rahmenbedingungen und Grundlagen für die Bewertung des Antrages erarbeitet würden. Sie stellt klar, dass aufgrund der politischen Vorgaben ein solcher Abweichungsantrag durch die Politik beschlossen werden muss.

In Bezug auf die Möglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger, sich aktiv zu beteiligen, macht Frau Orzessek-Kruppa deutlich, dass nachfolgend zu der heutigen Öffentlichkeitsbeteiligung bis zum 30.02.2017 per Brief, per Email oder auch durch Vorsprechen im Stadtplanungsamt Anregungen und Bedenken vorgebracht werden können.

Herr Kunert bedankt sich bei den Vertreterinnen des Stadtplanungsamtes und bittet die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Rückfragen und Anregungen.

1. Eine Bürgerin fragt, inwieweit bei der Planung auch die Errichtung der Tiefgaragen in Bezug auf den Schutz der Bäume berücksichtigt worden sei. Die Erfahrung zeige, dass insbesondere durch die Errichtung von Tiefgaragen oftmals große Eingriffe in Wurzelbereiche von Bäumen gegeben seien, so dass diese nicht gehalten werden könnten.

Antwort:

Für dieses Bebauungsplanverfahren wurden intensive Untersuchungen insbesondere zum Baumbestand geführt. In Teilen wurden auch Suchgräben geschlagen, um exakt zu klären, in welchem Bereich Wurzelwerk von Bäumen besteht. Aufgrund der intensiven Bestandsaufnahme des Grünbestands wurde in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt ermittelt, wo erhaltenswerter und prägender Baum- oder Grünbestand innerhalb des Plangebietes besteht. Basierend auf dieser Vorprüfung wurden jene Bereiche gekennzeichnet, die für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden können. Diese so genannten Aktivitätsfelder wurden dann in Bezug auf eine mögliche Bebauung auch inklusive der Errichtung von Tiefgaragen geprüft. Um einen Eingriff in bestehenden Wurzelraum von zu erhaltenen Bäumen zu vermeiden, wurden auch bereits jene Bereiche definiert, in denen eine Spundwand errichtet werden müsste, um eine Tiefgarage zu errichten. Insoweit wurden die Belange des Baumschutzes im Rahmen der Planung bereits weitestgehend eingestellt.

1.1 Die Bürgerin fragt, wie viele Wohneinheiten im Plangebiet noch vorhanden sind und stellt die Nachhaltigkeit des Abrisses des Gebäudes in Frage. Ihr sei unklar, worin im Abriss des zuletzt noch renovierten Gebäudes der Gewinn stehe.

Antwort:

Nach den der Verwaltung vorliegenden Informationen sind im Plangebiet 35 Wohneinheiten gegeben. Geplant werden derzeit circa 85 Wohneinheiten, sprich 50 Wohneinheiten mehr. In Bezug auf den Abriss eines Gebäudes kann verwaltungsseitig keine Aussage getroffen werden. Jedes bestehende Gebäude kann durch den Eigentümer abgerissen werden. Hierzu ist ein Abrissantrag zu stellen, der nur verweigert werden könne, wenn das Gebäude zum Beispiel unter Denkmalschutz stehe. Derartige rechtliche Bindungen bestehen für die Gebäude im Plangebiet nicht. Insoweit kann ein Abrissantrag auch nicht versagt werden, da keine Grundlagen bestehen, einen Erhalt des Gebäudes öffentlich-rechtlich zu fordern.

Zu den privaten Zielen des Eigentümers kann verwaltungsseitig keine Einschätzung abgegeben werden.

1.2 Die Bürgerin fragt nach, inwieweit eine Verkehrssicherung der Bäume im weiteren Verfahren gewährleistet sei. Sie fragt auch nach dem Schutz der Bäume im angrenzenden Grafenberger Wald. Weiterhin möchte sie wissen, wie viele Bäume exakt durch die Planung entfallen.

Antwort:

Zur Sicherung der Bestandsbäume und des Grüns wird ein Pflege- und Entwicklungskonzept erarbeitet werden. Dieses soll im Rahmen von vertraglichen Regelungen gesichert werden. Durch den Vertreter des Fachamtes wird klargestellt, dass auch innerhalb des Plangebietes Bäume bestehen, die nicht mehr über eine hinreichende Vitalität verfügen. Weiterhin sind Pflegemaßnahmen erforderlich, um die Entwicklung von Bäumen hinreichend zu sichern. In diesem Zusammenhang sind ebenfalls vereinzelt Bäume zu entnehmen, welche zu dicht an anderen stehen.

Für den angrenzenden Bereich des Grafenberger Waldes wurde eine eingehende Prüfung durchgeführt. Auch in diesem Bereich bestehen Bäume, für die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen erforderlich sind. Hier bestehen Wechselwirkungen zwischen den Bäumen im Grafenberger Wald und der bestehenden beziehungsweise der geplanten Bebauung. Es ist vorgesehen, mit dem Investor vertragliche Regelungen auch über die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im angrenzenden Bereich des Grafenberger Waldes zu treffen. Eine exakte Zahl der zu fällenden Bäume kann seriös zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht genannt werden. Anhand der vorgestellten Planung wurde ersichtlich, in welchem Bereich Bäume nach der aktuellen Planung entfallen müssten. Da die Planung noch nicht abgeschlossen ist sondern hier ein früher Planungsstand vorgestellt wird, sind Änderungen und Anpassungen möglich. Die Frage kann daher erst zum Zeitpunkt der Beratung der Offenlage beantwortet werden.

2. Eine Bürgerin fragt nach, wo Baustelleneinrichtungsflächen vorgesehen seien. In anderen Bauprojekten war zu beobachten, dass für derartige Flächen ebenfalls Baumbestand und Grünbestand entfallen musste.

Antwort:

Die Thematik von Baustelleneinrichtungsflächen wird im weiteren Verfahren behandelt. Die hierfür notwendigen Planungen sind jedoch noch nicht geführt. Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass mit Baumaßnahmen in der Innenstadt auch auf sehr begrenzten Flächen gezeigt werden kann, dass für Baustelleneinrichtungsflächen keine großen zusätzlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Zudem sei in dem vorliegenden Plangebiet mit einer abschnittswisen Entwicklung der Bebauung zu rechnen. Das Plangebiet gebe zudem genügend Spielraum für Baustelleneinrichtungsflächen auf heute bereits versiegelten oder bebauten Flächen.

3. Ein Bürger schätzt, dass Wohnungen in dem Plangebiet zu einem Quadratmeterpreis von wahrscheinlich 8.000 bis 10.000 Euro pro Quadratmeter verkauft würden. Er stellt in Frage, ob derartige Wohnungen und insbesondere solche Menschen, die sich derartige Wohnungen leisten können, in Düsseldorf gebraucht werden. Es werde eine Planung nur für reiche Leute gemacht.

Antwort:

In Düsseldorf besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten. Es wird klargestellt, dass die Landeshauptstadt Düsseldorf bestrebt ist, für alle Gesellschaftsgruppen Wohnraum anzubieten. Dies gelte sowohl für den Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bis hin zu hochpreisigen Segmenten. Die Einschätzung des Bürgers, dass Menschen mit hohem Einkommen in der Stadt Düsseldorf nicht benötigt werden, wird grundsätzlich nicht geteilt. Die Verwaltung hat den politischen Auftrag bei jedem Bebauungsplanverfahren darauf zu achten und zu prüfen wie das Handlungskonzept ZU-KUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF (HKW) angewandt werden könne. Das HKW sehe vor, dass 40 Prozent des geplanten Wohnraums im Segment öffentlich geförderter Wohnungsbau beziehungsweise preisgedämpft zur Verfügung gestellt werden. 60 Prozent des Wohnraums könne in der Ausbildung durch die Verwaltung nicht beeinflusst werden, dies sei schon aufgrund der Vorgaben des Artikels 14 Grundgesetz (GG), der das Privateigentum schützt, nicht möglich.

3.1 Der Bürger führt aus, dass es nach seiner Einschätzung nicht sein könne, dass mit Bezug auf den Artikel 14 des Grundgesetzes, die Regelung des Handlungskonzeptes Wohnen ausgehebelt werde. Die Politik habe beschlossen, dass

mit dem Handlungskonzept Wohnen sozialer Wohnungsbau und das preisgedämpfte Segment in einem Plangebiet zu realisieren ist. Wenn jetzt die Verwaltung das Handlungskonzept Wohnen in Bezug auf den Artikel 14 Grundgesetz aushebele, führe sich die Politik ad absurdum. Es könne nicht sein, dass auf der einen Seite die Politik ein Handlungskonzept Wohnen beschließe, dass dann in der konkreten Planung aber nicht angewendet wird.

Antwort:

Die Verwaltung stellt klar, dass mit einem sehr ausgewogenen Prozess das HKW durch die Landeshauptstadt Düsseldorf auf den Weg gebracht wurde. Alle rechtlichen Möglichkeiten in die Entwicklung von Wohnnutzung öffentlich-rechtlich einzugreifen, wurden ausgeschöpft. Das HKW gibt vor, dass 40 Prozent der geplanten Wohnnutzung in einer bestimmten Nutzungsart durch den Entwickler zu errichten sind. Es wird auch klargestellt, dass das HKW im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Anwendung findet. Es wird nochmals ausdrücklich auf die Ausnahmeregelungen des HKWs hingewiesen und es wird klargestellt, dass sich die vorliegende Planung innerhalb der Regelungen des HKWs bewegt.

4. Ein Bürger benennt die Seniorenresidenz Grafenberger Wald wie auch die bauliche Entwicklung der Villa Sachs als Negativbeispiele für eine bauliche Entwicklung. Beide Projekte seien zu massiv geraten. Eine solche Entwicklung solle hier vermieden werden. Er begrüßt deshalb die vorliegende Planung. Die vorgestellten Planungskonzepte zeigten auf, dass die Gebäude sich an der Höhe des heutigen Bestandsgebäudes und an der Bauhöhe orientieren. Die Ausrichtung der Gebäude sei geschickt gewählt, sodass die wichtige grüne Anmutung des Grafenberger Waldes erhalten bleibe. Er fragt, ob im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung im Plangebiet nicht Maßnahmen wie zum Beispiel eine Renovierung des Jan-Wellem-Brunnens oder andere Verbesserungen im Stadtbezirk erreicht werden können. Er bittet in diesem Zusammenhang die Verwaltung um entsprechende Prüfung. Der Investor habe ihm auf Nachfrage mitgeteilt, dass er an Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes im Stadtbezirk grundsätzlich Interesse habe und eine finanzielle Beteiligung an Maßnahmen möglich wäre.

Antwort:

Die Verwaltung bedankt sich für die Einschätzung. Wenn der Investor die genannten Maßnahmen unterstützen will, würde dies begrüßt.

Nachtrag zum Protokoll:

Die Prüfung ergab, dass die genannten Maßnahmen zur Verbesserung im Stadtbezirk aus rechtlichen Gründen nicht mit den vertraglichen Regelungen für Kostenübernahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nummer 07/004 Ernst-Poensgen-Allee 3 gekoppelt werden können. Der Investor kann sich jedoch auf freiwilliger Basis entsprechend betätigen.

4.1 Der Bürger merkt an, dass durch die Umsetzung des städtischen Konzepts für bezahlbaren Wohnraum eine ausreichende Erhaltung und Pflege des Parks nicht möglich wäre. Der Investor habe signalisiert, dass er bereit wäre, preiswerten Wohnraum an anderer Stelle zu schaffen, sich finanziell an der Sanierung des Jan-Wellem-Brunnens, der Wiederherstellung der darüber liegenden "Gartenlust am Grafenberge" und an der Verschönerung des Staufensplatzes zu beteiligen. Dies könne im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgesichert werden, wohingegen bei einer Bebauung nach Paragraph 34 Baugesetzbuch (BauGB) die kritisch zu beurteilende Gestaltung der Nachbarbebauung wiederholt werden könne. Er ergänzt, dass es eine Enttäuschung für die Grafenberger wäre, wenn nach der sich aus übergeordneten, ideologischen Gründen resultierenden Vorgaben der Politik hier wieder einmal gegen die Interessen eines Stadtteils entschieden würde, um dessen positive städtebauliche Entwicklung es ausschließlich geht.

Antwort:

Die Hinweise sind der Stadt so nicht bekannt. Zu gegebenenfalls privaten Aussagen des Investors kann keine Stellungnahme abgegeben werden. Die Einschätzung zu einer möglichen Entwicklung bei einem Genehmigungsverfahren gemäß Paragraph 34 BauGB werden geteilt. Die Einschätzung des Bürgers wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

5. Eine Bürgerin fragt nach, ob die geplante Höhe der Gebäude stimmig sei. Sie möchte auch wissen, welche Größe die geplanten Gebäude haben.

Antwort:

Die Architekturplanung wurde auf Grundlage eines von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erarbeiteten Plans erstellt. Das größte Gebäude im Nordwesten mit der Längsseite zur Bebauung der Villa Sachs ist im Bereich des

viergeschossigen Gebäudeteils 65 Meter lang. Die Gebäude sind vier- und fünfgeschossig und im Nordosten fünf und sieben Geschosse hoch.

6. Ein Bürger möchte wissen, ob auch eine geringere Baumasse in der Planung erwogen wurde.

Antwort:

Inhalt des Bebauungsplanverfahrens ist es, die zulässige bauliche Dichte zu steuern. Die Nachbarbebauung zeige, was auf Grundlage des Paragraphen 34 BauGB an Entwicklungen möglich wäre. Im Grundsatz ist auch da-rauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Plangebiet die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung auf Grundlage des Paragraphen 34 BauGB gegeben wären. Aufgrund dieser Rechtsnorm würde sich das Maß der baulichen Nutzung auch an der bestehenden Bebauung der Villa Sachs orientieren können. Um dem aus dem besonderen Grünbestand resultierenden Schutzanspruch und einem vorliegenden älteren Beschluss der Bezirksvertretung 7 zur Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich zu entsprechen wird dieses Bebauungsplanverfahren geführt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens kann und wird das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Im Rahmen der Planung wurde sich dabei auf die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, so wie sie der Gesetzgeber für allgemeine Wohngebiete vorgegeben hat, abgestellt. Insoweit wurde das Thema im Verfahren bereits behandelt.

7. Ein Bürger möchte wissen, inwieweit das Baupreisniveau durch die Bauleitplanung beeinflusst werden kann. Hat der private Eigentümer hier freie Hand und können Informationen über den Verkaufspreis mitgeteilt werden.

Antwort:

Die Möglichkeiten zur Beeinflussung des Baupreisniveaus sind sehr beschränkt. Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat in diesem Zusammenhang das HKW beschlossen. Ein Mehr an Maßnahmen ist bereits aus rechtlichen Gründen nicht zulässig. Das Handlungskonzept Wohnen sichert einen Anteil von 40 Prozent, in dem Maßnahmen zur Beschränkung des Baupreisniveaus getroffen werden. Im Übrigen obliegt die Baupreisgestaltung dem privaten Bauherrn.

8. Ein Bürger fordert, dass das Handlungskonzept Wohnen innerhalb des Plangebietes angewendet werden soll.

Antwort:

Der Sachverhalt wird im weiteren Verfahren geprüft. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass eine Abweichung vom Regelfall des Handlungskonzeptes Wohnen durch den Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen werden muss.

9. Ein Bürger weist darauf hin, dass von den bestehenden Wegen im Grafenberger Wald die geplante Bebauung zu sehen sein wird. Er fragt, ob die erforderlichen Abstandsflächen zum Wald, ebenso das Erscheinungsbild auch geprüft wurden.

Antwort:

Die heutige Bestandsbebauung steht in Teilen näher am Wald als die geplante Bebauung. In Bezug auf die erforderlichen Abstände zwischen Wald und einer Bebauung wurden bereits entsprechende Abstimmungen auch mit der Forstbehörde geführt. Die Bebauung wurde so orientiert, dass sensible Bereiche des Waldbestandes nicht durch eine Bebauung beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang sind auch die bereits erwähnten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für den angrenzenden Waldbereich vorgesehen, sodass hier ein geringerer Waldabstand als üblich realisiert werden kann. Auch Haftungsfragen sollen in Form einer Dienstbarkeit geklärt werden.

Die geplante Bebauung wird durch Fußgänger auf den angrenzenden Waldwegen zu erkennen sein. Der Abstand der Waldwege zur geplanten Bebauung ist jedoch so groß, dass hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

10. Eine Bürgerin fragt, ob geprüft wurde, wie der Grafenberger Wald durch die geplanten Gebäude belastet werde. Von Interesse sei auch, ob die grüne Lunge, die der Grafenberger Wald darstelle, durch die geplante Bebauung beeinträchtigt würde.

Antwort:

Eine Beeinträchtigung des Grafenberger Waldes ist aufgrund der Voruntersuchungen und der geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Funktion des Grafenberger Waldes als sogenannte grüne Lunge ist nicht gegeben.

11. Eine Bürgerin fragt nach, warum der öffentlich geförderte Wohnungsbau gegen den Aspekt des Baumerhalts und des Baumbestands ausgespielt werde. Es sei nicht nachvollziehbar, warum bei sozial gefördertem Wohnraum mehr Bäume entfallen müssten.

Antwort:

Derzeit sehe die Planung die Errichtung von 85 Wohneinheiten vor. Kalkulierte man die jetzige Baumasse zum Beispiel mit den Größen, die durch den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgegeben sind, würden circa 150 Wohneinheiten errichtet. Damit wären auch wesentlich mehr Bewohner innerhalb des Plangebietes gegeben. In der Folge wäre auch ein wesentlich höherer Nutzungsdruck auf die Freiflächen gegeben. Gleichzeitig resultieren aus den bauordnungsrechtlichen Vorgaben deutlich höhere Anforderungen an Erschließungsflächen wie Straßen und Stellplatzflächen. Im Ergebnis wäre eine wesentlich höhere Versiegelung und Ausnutzung des Plangebietes erforderlich, um die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu erfüllen. Insoweit folgt die jetzt vorgelegte Konzeption aus den sehr umfangreichen ökologischen Untersuchungen, die zum Grundsatz hatten, den Baum- und Grünbestand in der heutigen Form zu erhalten und zu entwickeln. Der ursprünglich geplante Anteil an kleineren Wohnungen wurde aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse aufgegeben.

12. Eine Bürgerin fragt nach, warum Spielflächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht auch im Wald errichtet werden könnten. Hier seien genügend Flächen gegeben, um entsprechende Spielmöglichkeiten einzurichten.

Antwort:

Grundsätzlich ist die Errichtung von Spielplätzen an anderer Stelle möglich. Dies gelte jedoch nicht für die erforderlichen Kleinkinderspielplätze, die nach dem Bauordnungsrecht für die hier geplante Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes erforderlich wäre. Im vorliegenden Plan-Fall stehen diese Themen tatsächlich dem Belang des Grünerhalts und des Schutzes des grünen Bestandes entgegen.

13. Ein Bürger fragt nach, ob der hier beantragte Dispens vom HKW von der Verwaltung bereits einmal angewendet worden sei.

Antwort:

Im Rahmen der Entwicklungen des HKW wurden Erfahrungen gesammelt, dass nicht in allen Bauvorhaben die Anforderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angewendet werden können. Deshalb wurde das Handlungskonzept Wohnen auch mit Beschluss des Rates im März 2016 weiterentwickelt. Ein Bebauungsplanverfahren mit Antrag auf Nachweis der erforderlichen Quote gemäß HKW an anderer Stelle wurde bisher nicht durchgeführt.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, schließt Herr Bezirksbürgermeister Kunert die Sitzung um 19:45 Uhr. Er bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern bei der angeregten Diskussion und bittet um weitere rege Beteiligung im Planverfahren.

B: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Nachgang zu dieser Veranstaltung am 07.02.2017 sind noch neun schriftliche Stellungnahmen – zuletzt zwei einer Bürgerin im Jahr 2020 – eingereicht worden. Diese werden im Folgenden mit fortlaufender Nummerierung aufgeführt und behandelt.

14. Der juristische Vertreter eines Einwenders teilt schriftlich mit:

14.1 Es wird geltend gemacht, dass das Interesse eines Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes zum notwendigen planungsrechtlichen Abwägungsmaterial eines Bebauungsplans gehöre. Dies sei von der Rechtsprechung anerkannt.

Antwort:

Die Interessen der Nachbarn werden in die Abwägung eingestellt.

14.2 Das Gebiet des Bebauungsplanes habe sich mit seinem heutigen Erscheinungsbild und seiner heutigen Nutzung über Jahrzehnte verfestigt. Es bilde insbesondere mit dem alten Park und seinem umfangreichen, für das Kleinklima wichtigen Baumbestand einen prägenden Bestandteil dieses Bereichs von Düsseldorf-Grafenberg. Die Fläche besitze damit eine eigene städtebauliche Wertigkeit, die nicht einfach ignoriert werden könne.

Antwort:

Die Beschreibung trifft zu und ist wesentliche Ursache für eine umfassende grünplanerische Bestandsaufnahme sowie die dezidierten städtebaulichen wie grünplanerischen Vorgaben mit dem Ziel, die bestehende und prägende Grünkulisse innerhalb des Plangebietes zu erhalten.

14.3 Die mit dem Neubauvorhaben, insbesondere der Errichtung der Tiefgarage notwendigerweise verbundenen Baumfällungen seien unakzeptabel. Es werde bestritten, dass der heutige Baubestand marode sei und ihm die Erhaltungswürdigkeit fehle. Offenbar sei nicht ausreichend geprüft worden, ob der Bestand nicht hätte saniert werden können, um auf diese Weise zu gewährleisten, dass anstelle von Luxuswohnungen auch im gebotenen Umfang öffentlich geförderte Wohnungen entstünden.

Antwort:

Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum bei Erhalt der Grünqualität in Form der prägenden Baumgruppen. Im Rahmen der grundlegenden Prüfungen wurden sogenannte Aktivitätsfelder definiert. Sie kennzeichnen jene Bereiche, in denen bauliche Aktivitäten ohne wesentlichen Eingriff in die prägende Grünkulisse des Plangebietes möglich sind. Im Rahmen der Planung wurde der Wohnungsbau und die zugehörigen Tiefgaragenflächen in diesen Aktivitätsfeldern verortet.

Der Anwurf, dass nicht ausreichend geprüft worden sei, ob der Baubestand saniert werden könne, geht insoweit fehl, als dass dies nicht Gegenstand der Prüfung durch die Landeshauptstadt Düsseldorf ist. In diesem Zusammenhang wird auf die durch das Grundgesetz geschützten Eigentumsrechte verwiesen. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Baubestandes wie zum Beispiel eine Denkmalswürdigkeit liegt nicht vor.

14.4 Es werde beanstandet, dass die vorgelegte Planung nicht die Anforderungen des baurechtlichen Rücksichtnahmegebotes wahre. Die Abarbeitung des Rücksichtnahmegebotes erfolge zwar rechtssystematisch erst auf der Ebene der Baugenehmigung, welche beantragt und entschieden werden könne, wenn es den Bebauungsplan überhaupt gebe. Gleichwohl sei in der Rechtsprechung anerkannt, dass sich eine Kommune als Plan-Geberin auch schon auf der Ebene des Bebauungsplanes, die sich mit Blick auf das Rücksichtnahmegebot stellenden Konflikte ermitteln und bewerten müsse, nämlich insbesondere dann, wenn durch die Vorgaben des Bebauungsplanes das Rücksichtnahmegebot praktisch "aufgezehrt" werde und im späteren Baugenehmigungsverfahren kein wirklicher Wertungsspielraum für die Rücksichtnahmebelange verbleibe. Von daher seien schon jetzt die rechtlichen Kriterien in den Blick zu nehmen, die in einem Baugenehmigungsverfahren eingestellt werden müssten, also insbesondere die durch die Abstandsvorschriften erfassten Belange "Belichtung, Belüftung" und "Schutz der Privatsphäre" sowie das allgemeine Rücksichtnahmeinteresse vor allem gegen eine heranrückende Bebauung, die für das Nachbargrundstück eine erdrückende Wirkung auslöse.

Antwort:

Im Rahmen der Planung wurden die benannten Aspekte geprüft und in die planerische Überlegung eingestellt.

Der Planbereich soll von der teils gewerblichen Nutzung mit Blick auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu einem Wohngebiet gestaltet und gleichzeitig nachverdichtet werden. Die Nachverdichtung soll planerisch gesteuert werden. Die besondere landschaftliche und ökologische Funktion des Grundstücks soll berücksichtigt und die parkähnliche Landschaft langfristig gesichert werden; die langfristige Sicherung der parkähnlichen Gestaltung im Übergangsbereich zwischen Landschaft und Stadt ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Auf Basis einer umfangreichen Bestandsaufnahme wurden Planungsprinzipien entwickelt, um die Qualitäten des Ortes zu erhalten. Hierzu wurden die Flächen mit wertvollen Baumbeständen definiert und in Baumgruppen gefasst, sowie daraus folgend jene Teilflächen bestimmt, in denen eine Bebauung möglich ist (so genannte "Aktivitätsfelder"). Im entsprechend erarbeiteten städtebaulichen Entwurf wurden diese festgelegten Aktivitätsfelder beachtet. Die gewählte Anordnung und Stellung der Baukörper sowie die Beschränkung der Nutzungseinheiten, der Verzicht auf private (Mieter-) Gärten, die Verortung publikumsintensiverer Nutzungen und die verkehrstechnische Organisation steuern den Nutzungsdruck auf die Freiflächen und ermöglichen dadurch den Erhalt der naturnahen Parklandschaft bei gleichzeitiger Schaffung einer qualitativen Wohnnutzung. Gegenüber der nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung wurde noch eine Staffelung des innerhalb des Aktivitätsfeldes verorteten Neubaus vorgenommen. Die oberen Etagen des Gebäudes werden zurück versetzt ausgebildet. Es wird klargestellt, dass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Weiterhin wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Die Verschattungsstudie ergab, dass die Empfehlungen der DIN 5034 einer Mindestbesonnungsdauer von mindestens vier Stunden zur Tagundnachtgleiche sowie von mindestens einer Stunde am 17. Januar sowohl im Bestand als auch in der neugeplanten Bebauung gemäß Bebauungsplan an den umliegenden Fassaden erfüllt werden. Bei der Simulation des Tageslichtes wurde festgestellt, dass mit Umsetzung der Planung und unter Zugrundelegung der Standard-Reflexion beziehungsweise Transmissionseigenschaften auch die Anforderungen an eine ausreichende Helligkeit gemäß DIN 5031-1 an den bestehenden Nachbarwohnungen eingehalten werden. Die Minderung der Besonnungszeiten für Teile der Bestandsgebäude soll vor dem Hintergrund der gewünschten wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes aber auch aufgrund des Zieles des Erhalts der Parklandschaft hingenommen werden.

Einschränkungen der gesunden Wohnverhältnisse gehen damit nicht einher. Die Minderung erscheint in Abwägung mit den im Übrigen mit der Planung verfolgten städtebaulichen Belangen insgesamt auch als zumutbar; die Gebäudeausrichtung im Plangebiet ist maßgeblich der Wahrung der sogenannten Aktivitätsfelder und der Förderung des Stadtklimas geschuldet und nicht einer ausschließlich den Grundstückseigentümer bevorzugenden absoluten Verdichtung. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass zwischen den Wohngebäuden ein Abstand von circa 23 Metern (von dem Plangebäude rechtwinklig zur vorderen Gebäude-Ecke Ernst-Poensgen-Allee 5c) bis zu circa 28 Metern (von dem Plangebäude rechtwinklig zum Gebäude Ernst-Poensgen-Allee 5b) besteht. Vor dem Hintergrund des vorstehend ausgeführten ist grundsätzlich von einer ausreichenden Belichtung auszugehen. Aufgrund der Gebäudestellung und Gebäudeabstände und der Hanglage des Plangebietes ist auch von einer guten Belüftung auszugehen. Weiterhin ist, insbesondere weil die baurechtlich vorgeschriebenen Abstandflächenvorgaben eingehalten werden, aber auch mit Blick auf die zuvor genannten Abstände zwischen den Gebäuden eine maßgebliche Beeinträchtigung der Privatsphäre nicht erkennbar.

14.5 Wenn dem Grundstück der Mandantin gegenüber ein großer Baukörper mit 6 Geschossen entstehe, bewirke allein schon diese Massivität eine durchgreifende Veränderung der Wohnsituation auf dem Nachbargrundstück.

Antwort:

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die geplante Bebauung ist zwar 6 Geschosse hoch, aufgrund der vorgesehenen Rückstaffelung im Erscheinungsbild jedoch nicht so massiv wie ein vollständig 6-geschossig ausgebildetes Gebäude. Im Übrigen wird auf Antwort zu Punkt 14.6 verwiesen. Der Einschätzung des Anwenders, dass mit der Realisierung der Planung eine Veränderung der Wohnsituation auf dem Nachbargrundstück folgt, ist zutreffend. Diese stellt jedoch keinen unzulässigen Eingriff in bestehende Rechte dar und ist zudem im Rahmen der Stadtentwicklung eine normale Entwicklung, die hinzunehmen ist. Ein Rechtsanspruch auf einen freien Ausblick in ein Parkgelände besteht nicht.

14.6 Wenn überhaupt hier ein rechtskonformer Bebauungsplan beschlossen werden solle, bedürfe es für den projektierten Baukörper eines größeren Abstandes zum Grundstück der Mandantschaft sowie einer geringeren Bauhöhe. Ferner

sei zur Erhaltung des Kleinklimas vorzugeben, dass der bisherige Baumbestand weitgehend erhalten bleibe.

Antwort:

Mit dem vorliegenden Planvorhaben werden die erforderlichen Abstandflächen gemäß Landesbauordnung NRW eingehalten. Ein größerer Abstand oder eine geringere Bauhöhe ist insoweit nicht erforderlich. Siehe auch Antworten unter 14.4 und 14.5. Für die Erhaltung des Kleinklimas ist 100-prozentiger Erhalt der bisherigen Grünkulisse nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auch auf die klimatische Bedeutung des angrenzenden Grafenberger Waldes verwiesen. Im Übrigen sieht die Planung den weitgehenden Erhalt und Schutz der bestehenden grünen Kulissen vor.

15. Der Einwender regt an, dass Bäume mit ihrem Wurzelgeflecht, vergleichbar mit Armierungen oder einfachen, temporären, technischen Verbauungsmaßnahmen, den Oberboden fixieren und einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung von Hängen leisten würden. Durch den Bau einer Tiefgarage würden sich die Wurzelgeflechte verändern und den Hang destabilisieren. Gerade mit Blick auf die schweren Unwetter zum Beispiel "ELA" wird um eine Aussage wie diese Hanglage in dieser Bebauung weiterhin stabil gehalten werden soll – gerade mit Blick auf das umliegende Gelände, gebeten.

Antwort:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Errichtung einer Tiefgarage stellt keine Gefährdung für das Abrutschen des Bodens dar. Die Tiefgaragen werden ein- bis zweigeschossig errichtet und ragen in Teilen aus dem Boden heraus. Für die Errichtung ist seitens der Investorin ein entsprechender Verbau für die Baugrubensicherung (Trägerbohlwand mit Spritzbetonausfachung inklusive Verankerung durch so genannte Litzenanker) geplant. Ein Baugrubenverbau verhindert den Einsturz der Grubenwände durch nachrutschendes Erdreich oder eindringendes Wasser ebenso wie die Senkung benachbarter Flächen. Die Ausführung und die Standsicherheit des Verbaus sind Gegenstand des nachfolgend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch zu erbringenden bautechnischen Nachweises, der nach den einschlägigen Normen zu erstellen ist und durch einen unabhängigen Prüfer für Baustatik geprüft wird. Das Fachplanungsbüro hat auch mitgeteilt, dass vorliegend – über den vorgeschlagenen Verbau hinaus - keine

gesonderten weiteren bautechnischen Maßnahmen vorzunehmen sind. Negative Auswirkungen auf die Stabilität des Hanges sind daher nicht zu erwarten.

15.1 Der Waldboden gelte auch als Wasserspeicher. In Bezug auf einen derartigen Eingriff in das Ökosystem Wald nebst Grundwasserstände, Grundwasserverläufe, Wasserspeicher des Waldes fehlen nach Ansicht des Einwenders Gutachten, wie sich der Bau der Tiefgarage auf das Ökosystem mit Blick auf die Wasserverläufe auswirke. Hier wird um weitere Informationen gebeten.

Antwort:

Aufgrund des Grundwasserabstandes von 8 Metern ist nicht mit Auswirkungen der Planung in Bezug auf die Themen Grundwasserstand und Grundwasserverläufe auszugehen.

Für das Plangebiet wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht (ICG: Düsseldorf, Ernst-Poensgen-Allee 3, Projekt Parkblick, 3. Bericht: Ergänzende Baugrunduntersuchung zum Straßen- und Kanalbau und zur Versickerungsfähigkeit). Diese liegt in dem Grenzbereich bei dem noch eine ausreichende Sickerleistung erzielt werden kann. Der Gutachter weist darauf hin, dass der Baugrund von dünnen, verkitteten Lagen durchzogen ist, deren Durchlässigkeitsbeiwert deutlich geringer ist, wodurch die Sickerleistung behindert wird. Entsprechend kann es infolge einer Versickerung zum Wasserstau oder zur Schichtwasserbildung auf solchen Lagen kommen. Durch die Hanglage bedingt kann "talseitig" versickertes Wasser austreten. Der Gutachter hat Hinweise für konkrete Entwässerungsmaßnahmen und zur Bauausführung gegeben. Diese wurden in einem weiteren Schritt in Abstimmung mit dem Fachamt planerisch bereits vorgeprüft. Über entsprechende Maßnahmen (Rückhaltung mit abgedichteten Rigolenfüllkörpern und Rückhaltemulden) kann das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und entsprechen der technischen Vorgaben entwässert werden. Hierbei wurden gemäß der DIN 1968-100 ein 30 jähriges-Regenereignis berücksichtigt. Die anfallenden Regenmengen können so auf dem Grundstück zurückgehalten und verzögert in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Ein unkontrolliertes ableiten von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal, auf Nachbarflächen oder auf die Ernst-Poensgen-Allee, wie es heute möglich ist, erfolgt dann nicht mehr. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktion des Bodens als Wasserspeicher ist nicht zu erwarten. Aufgrund der heute gegebenen

Sickerleistung ist bei Umsetzung dieser Maßnahmen mit dem Planvorhaben insgesamt von einem positiven Beitrag insbesondere zur Gefahrenabwehr bei Starkregenereignissen auszugehen.

15.2 Ein Bürger merkt an, dass sollte der Investor 190 Wohnungen bauen, würden circa 285 Parkplätze notwendig (ohne Besucherparkplätze). Bei 80 Wohnungen circa 120 Parkplätze. Es wird um eine Planung gebeten, wie hier mit den Besucherparkplätzen umgegangen werden soll und inwieweit die Ernst-Poensgen-Allee als zusätzliche Parkfläche genutzt werden soll. Die Erfahrung aus der Nachbarbebauung zeige, dass die Ernst-Poensgen-Allee als zusätzliche Parkfläche sehr beliebt sei.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine detaillierte Verkehrsplanung sowie eine Verkehrsgutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Es werden 85 Wohneinheiten geplant und diese als zulässig festgesetzt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen notwendigen Pkw-Stellplätze sollen vollständig in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Im Bestand sind derzeit 8 Längsparker im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Für die geplanten 85 Wohneinheiten sind insgesamt 22 öffentliche Besucherparkstände nachzuweisen. Die 14 Besucherparkstände, die nicht im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden können, sollen in den Tiefgaragen nachgewiesen werden. Mit der Eigentümerin werden entsprechende vertragliche Regelungen geschlossen. Mindestens 70 Prozent der erforderlichen Stellplätze für Fahrräder sollen ebenfalls unterirdisch vorgehalten werden. Daher wird geregelt, dass lediglich maximal 30 Prozent der erforderlichen Stellplätze für Fahrräder oberirdisch angeordnet werden dürfen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Stellplätze errichten zu können.

15.3 Rettungswege und Feuerwehrezufahrten seien in der Planung bisher nicht berücksichtigt. Der Bürger fragt nach, ob aufgezeigt werden kann, wo und wie diese vorgesehen sind.

Antwort:

In der aktuellen Planung sind bereits die benötigten Verkehrs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie Rettungsfahrzeuge berücksichtigt worden. Im Bebauungsplan

wurden die erforderlichen Flächen entsprechend für die Feuerwehr gekennzeichnet und festgesetzt.

15.4 Zum Verfahren selbst bezieht der Einwender wie folgt Stellung: Der Investor habe bereits im Jahr 2015 einen Wettbewerb zu dem Gelände ausgeschrieben: <http://konrath-wennemar.de/wettbewerbe/2015/wettbewerbe-2015-parkblick.html>. Wie ersichtlich, seien damals schon detaillierte Informationen geliefert worden. Umso unverständlicher sei es, warum hier eine so unvollständige Grobplanung vorgestellt wurde. Der Bürger fragt nach, ob es dazu eine Erklärung gebe.

Antwort:

Im Rahmen des Planverfahrens hat der Eigentümer verschiedene Bebauungsmöglichkeiten untersuchen lassen. Die Unterlagen, die im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung gezeigt wurden, entsprachen dem frühzeitigen Stand der Planung. Naturgemäß liegt im Rahmen einer Frühzeitigen Beteiligung noch keine konkretisierte Planung vor. Zur Offenlage werden der Bürgerschaft weiter entwickelte, detailliertere Pläne zur Beteiligung vorgelegt.

16. Der Einwender regt an, dass bei der Planung das "Handlungskonzept Wohnen" nicht vernachlässigt und relativiert werden solle. Begründung: Die Quotierungsregelung trage dazu bei, dass Mieter mit unterschiedlicher Kaufkraft das Areal beziehen und dort wohnen bleiben könnten. Die "Durchmischung" an der Heinrich-Köln-Straße mag dafür ein positives von der Stadt gesteuertes Beispiel sein. Ein Ausschluss weniger betuchter Mieter würde zur Segregation beitragen: Wohlhabende Mieter an der Ernst-Poensgen-Allee, weniger wohlhabende Mieter in andere Areale. Das wäre ein Beitrag zur Ghattobildung von Reich und Arm. Ein Austausch der Mieterparteien in andere Ghettos dürfte nicht den Interessen der jetzigen Mieter entsprechen, denn die jetzigen Wohnungen seien für sie bezahlbar. Der Umzug in Neubauten dürfte mit einer Mietsteigerung verbunden sein. Mit einem dauerhaften Mietzuschuss oder Mietnachlass des Vermieters dürfte nicht zu rechnen sein. Die Mieter würden die Mehrbelastung haben. Bei einer Entmietung könne der Investor alle historischen Gebäude abreißen. Er könne Tabula rasa machen und ungestört neue Einnahmen generieren.

Antwort:

In dem Plangebiet bestehen besondere Anforderungen hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung und der Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten (Baumbestand, Hanglage, Nähe zum Wald). Im Handlungskonzept Zukunft Wohnen.Düsseldorf ist die Möglichkeit von Abweichungen im Einzelfall vorgesehen, sofern entsprechende Rahmenbedingungen vorliegen. Aufgrund der standortbezogenen Besonderheiten ist für das Plangebiet Ernst-Poensgen-Allee 3 vorgesehen, den preisgedämpften und geförderten Wohnraum nicht im Plangebiet selbst, sondern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nummer 02/009 - Grafental Mitte - nachzuweisen. Da die Verortung der preisgedämpften und geförderten Wohnungen aus dem Plangebiet in zeitlichem Zusammenhang mit dem genannten Bebauungsplan steht, wurde der zuständige Ausschuss für Wohnen und Modernisierung informiert. In seiner Sitzung am 25.09.2017 hat der Ausschuss dem Vorschlag zugestimmt, den fraglichen Wohnraum im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 02/009 -Grafental Mitte - nachzuweisen. Im Baugebiet Grafental sind preisgedämpfte und geförderte, aber auch viele frei finanzierte Wohnungen entstanden und werden noch weiter entstehen. Eine gute Mischung dieser Wohnformen ist somit gegeben.

Zu den privaten Zielstellungen des Eigentümers können keine Einschätzungen abgegeben werden. Im Weiteren wird auf die Regelungen des deutschen Miet- und Mieterschutzrechtes verwiesen.

17. Ein Bürger gibt an, bei der Planung solle der historische Bezug des Areals sichtbar bleiben. Begründung: Die Anlage sei als Heilanstalt für mittellose Kinder in der Form einer Stiftung realisiert worden. Die "Gemeinnützigkeit" sei über viele Jahre gesichert worden. Die jetzige Planung laufe auf maximale Profitorientierung hinaus, sei also den Vorstellungen der Gründerfamilien total entgegengesetzt. Bei der Planung solle, um diese Zusammenhänge zu sichern, wenigstens die Säule im Bereich der Zufahrt gesichert werden. Sie gebe Auskunft über die historischen Bezüge der Stifter-Geschwister.

Antwort:

Für das Plangebiet bestehen keine rechtlichen oder sonstigen Pflichten in Bezug auf eine vom Einwender vorgebrachte Gemeinnützigkeit.

Die Stele der Geschwister Fellingner unterliegt nicht dem Denkmalrecht. Ein Entfall der Stele ist durch den Eigentümer nicht geplant. Der Eigentümer hat vielmehr sein

Interesse am Erhalt der Stele deutlich gemacht. Im Bebauungsplan wurde auch ein Hinweis aufgenommen.

17.1 Abschließend stellt der Einwender die Frage, warum die Stadt Düsseldorf nicht rechtzeitig aktiv geworden ist, um Bauen und Wohnen in der Form des Gemeinwohls zu sichern. Wohnungen im niedrigeren Preissegment würden in Düsseldorf dringend gesucht. Dazu bedürfe es geeigneter Grundstücke. Das Areal Ernst-Poensgen-Allee 3 weise – zumal mit dem Baumbestand – eine herausragende Lage aus.

Antwort:

Das Plangebiet ist kein geeigneter Standort für die vorgeschlagenen Nutzungen, da in dem Plangebiet besondere Anforderungen hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung und der Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten (Baumbestand, Hanglage, Nähe zum Wald) bestehen. Die mit dem Ziel der Erhaltung des Grünbestands und der Parklandschaft verbundenen Unterhaltungs- und Pflegekosten sind innerhalb der Richtlinien für den sozial geförderten Wohnungsbau nicht abbildbar.

18. Ein Bürger merkt an, dass als das Nachbarprojekt "Villa Sack" erstellt wurde, dem Bürgerverein eine Gedenkstätte für Bernhard Sopher, der dort nach dem 2. Weltkrieg gewohnt und gearbeitet hat, versprochen worden sei. Hieraus sei bisher nichts geworden. Der Einwender vermisse bei dem Projekt zudem Kunstobjekte (Tiere). Er bezieht sich hierbei auf das von Ferdinand Walter (gebürtiger Grafenberger) geschaffene Kruffhuhn, welches als Leihgabe des Bürgervereins in der Sparkasse (Staufenplatz) an einem unvorteilhaften Ort stehe. Es wird um Prüfung gebeten, ob im Rahmen einer Bebauung die Möglichkeit bestehe, um dieses Objekt und gegebenenfalls auch andere als Kulturpromenade in das Projekt (als öffentlicher Pavillon oder ähnliches) zu integrieren. Der Bürger regt an, das Plangebiet nicht nur zum Wohnen, sondern auch als ein Requiem an die Kultur, die in Grafenberg beheimatet sei, zu nutzen.

Antwort:

Vereinbarungen, die für eine Errichtung einer Gedenkstätte im Zuge der Bebauung der "Villa Sack" getroffen worden seien, sind der Stadt nicht bekannt. Sie wären auch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Das Plangebiet an der Ernst-Poensgen-Allee soll als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden, hiermit sollen in erster Linie ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Eine öffentlich zugängliche Kulturpromenade im Plangebiet steht diesem Ziel sowie dem schonenden Umgang mit Natur und Boden sowie insbesondere dem Erhalt der Parklandschaft und dem eher intimen Charakter des Plangebietes entgegen.

Die Anregung, ob es im Rahmen einer Bebauung die Möglichkeit gäbe, zum Beispiel das von Ferdinand Walter geschaffene "Kruffhuhn" als Kulturobjekt zu integrieren, wird an den Investor weitergeleitet.

19. Ein Bürger beschreibt die bestehenden Gebäude, gibt nachfolgende Anmerkungen zum ehemaligen Krankenhausgebäude und zur Planung ab und legt verschiedene Anlagen vor: Zu dem ehemaligen Krankenhaus, dass er als "Personalwohnhaus" bezeichnet, führt er aus, dass es mit insgesamt 27 Wohnungen in gutem bewohnbarem Zustand (Thermopfenster, Außenisolierungen / Wärmedämmung, modernisierte weiße Bäder, neuwertige Zentralheizung, Miethöhe nach offiziellem Mietspiegel) sei. Weiterhin nennt er zwei kleinere Einzelwohnhäuser sowie eine ehemalige Wäscherei (Aktenlager I). Er weist darauf hin, dass das zweigeschossige Bürogebäude mit Aktenlager II seit dem Verkauf nicht mehr genutzt werde.

Der Einwender merkt an, dass mittlerweile fast 50 Prozent der Wohnungen leer stünden, seit dem Verkauf sei nach jedem Auszug von Mietern keine Wohnung wieder vermietet worden. Es könne von Entmietung ausgegangen werden.

Es sollten auf dem Parkareal 80-190 exklusive Luxus-Wohneinheiten mit unterirdischen Parkhäusern durch Grabungen in das natürliche Waldgrundstück entstehen. Vom Eigentümer werde versucht, umfangreiches Baurecht auf dem gesamten Areal zu bekommen. Der vorhandene Parkcharakter solle als Bauland analog zur Grafentalsiedlung in eine Betonwüste mit hunderten Bewohnern und Personenkraftwagen (PKWs) umgewandelt werden. Der Bürger gibt an, dass kleine, neugepflanzte Bäume Naturersatz vortäuschen sollen. Eine weitere Zufahrtsstraße in die unterirdischen Garagen sei vorgesehen.

Antwort:

Die Mietverträge zwischen Mieterinnen, Mietern und der Eigentümerin unterliegen den Regeln des Mietrechts und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die städtebauliche Planung sieht eine Schaffung von maximal 85 Wohneinheiten sowie den dazugehörigen privaten Stellplätzen und Besucherstellplätzen vor, die ausschließlich in Garagen nachgewiesen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine umfangreiche Untersuchung in Bezug auf die vorhandenen Vegetationsstrukturen und deren Erhalt geführt.

Die hier vorliegende städtebauliche Konzeption ist nicht mit derjenigen in Flingern Nord (Grafental) vergleichbar. Im vorliegenden Projekt wird großer Wert auf einen weitgehenden Erhalt der bestehenden Baum- und Grünstrukturen gelegt, während die Entwicklung in Grafental als Umnutzung einer ehemaligen Industriefläche nicht auf vergleichbare Grünqualitäten zurückgreifen kann.

- 19.1 Der Bürger fragt nach, wie bei der bestehenden Wohnungsnot und der hinzukommenden Flüchtlingsproblematik ein solcher Leerstand entstehen könne und weshalb dies von der Stadt / Politik geduldet werde. Bei herbeigeführten Leerstand zeige der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung der Mietverhältnisse, damit er seinem Mieter kündigen kann, vergleiche Paragraf 564 b Absatz 1 BGB alte Fassung beziehungsweise Paragraf 573 Absatz 1 BGB neue Fassung. Bei einer Kündigung wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit sei dieses berechnete Interesse dann gegeben, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Der Vermieter habe beim Kauf viel investiert. Der Bürger fragt nach, ob es bereits zu diesem Zeitpunkt Absprachen und Zugeständnisse mit der Stadt gab. Seitens der Stadt Düsseldorf werde gegen diese Situation der Entmietung, die vom Vermieter bewusst herbeigeführt werde, nichts unternommen. Der Vermieter setze Mietverhältnisse nicht fort oder vermiete nicht neu, um damit die wirtschaftliche Situation rechnerisch zu verschlechtern und eine Verwertung verbessern zu können. Der Bürger sieht hier eine bewusste Herbeiführung von Unwirtschaftlichkeit und fragt nach, welche Maßnahmen die Stadt / Politik geplant habe, um dagegen anzugehen und was für die derzeitigen Bewohner getan werde.

Weiterhin wird nachgefragt, ob Mietwohnungen entstehen oder eine Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgt.

Antwort:

Im Rahmen der freiheitlichen Grundordnung in der Bundesrepublik Deutschland kann ein privater Eigentümer im Rahmen der gesetzlichen Regelungen (zum Beispiel Mietrecht) über die wirtschaftliche Nutzung seines Eigentums befinden. Hierzu zählt auch eine Grundstücksverwertung durch Verkauf oder durch zum Beispiel bauliche Entwicklung wie Sanierung oder Neubau. Entsprechende vorbereitende Maßnahmen sind grundsätzlich zulässig, müssen sich jedoch innerhalb der gesetzlichen Regelungen bewegen. So gelten zum Beispiel Fristen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nach einem Kauf. Soweit diese Rahmenbedingungen eingehalten werden, besteht für die öffentliche Hand keine Eingriffsgrundlage.

Absprachen oder Zugeständnisse über mögliche bauliche Entwicklungen bestanden weder zum Zeitpunkt des privaten Grundstücksgeschäftes noch bestehen sie heute. Über die Schaffung von Baurecht in Form eines Bebauungsplans kann der Rat der Stadt Düsseldorf erst nach Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheiden. Derzeit ist das Grundstück gemäß Paragraf 34 des Baugesetzbuchs baulich nutzbar.

Alle Maßnahmen, die der Eigentümer privatrechtlich durchführt, müssen sich grundsätzlich im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit bewegen.

Nach der vorliegenden Planung können sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen entstehen. Diese Zielstellung für die Schaffung von Wohnraum entspricht den planerischen Zielstellungen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen sollen dafür daher geschaffen werden.

Seitens der Eigentümerin wurde der im Plangebiet lebenden Bevölkerung die Möglichkeit eröffnet, eine Wohnung im Baugebiet „Grafental“ verbindlich zur Anmietung reservieren zu können. Zum 13.07.2016 wurde zu einem Informationsabend durch die Eigentümerin eingeladen. Zwei Mietparteien haben das Angebot einer Reservierung angenommen. Beide Interessenten haben aber in den folgenden Jahren die Reservierung storniert. Ein Anspruch auf öffentlich geförderten Wohnungsbau oder auf preisgedämpften Wohnungsbau bestand nicht. Auch in Zukunft wird der Investor den Mietparteien bei der Suche behilflich sein.

19.2 Der Einwender regt an, das Parkgrundstück als Naturdenkmal einzustufen und zu erhalten. Er erkundigt sich, ob dies geprüft wurde, ob die Denkmalpflege eingeschaltet wurde und es einen offiziellen Antrag gebe. Das Gartenamt habe bereits 41 Naturdenkmäler benannt. Er fragt nach, warum gerade nach "ELA" nicht auf Baumfällungen verzichtet wird und ob hier finanzielle Interessen im Vordergrund stünden.

Antwort:

Die Untere Landschaftsbehörde ist in die Planungen intensiv eingebunden. Im Verfahren wurde auch die untere Denkmalbehörde beteiligt. Die Einstufung des Plangebietes als Naturdenkmal ist nicht gegeben.

Bereits aus Sicherheitsgründen kann bei gegebenem Sachverhalt auf Baumfällungen nicht verzichtet werden. Soweit die Standfestigkeit eines Baumes nicht mehr gegeben ist oder eine Baumkrankheit festgestellt wird, wie zum Beispiel ein maßgeblicher Befall mit Pilzen, der letztlich die Standsicherheit gefährdet, sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Im Plangebiet wurden nach dem Sturm "ELA" keine hinreichenden Baumpflege- und Sicherungsmaßnahmen geführt. Dies wurde zwischenzeitlich durch den Eigentümer nach Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde nachgeholt.

19.3 Der Einwender gibt an, dass nach den Überlieferungen dort viele Juden versteckt aber auch umgebracht worden seien. Der Bürger fragt nach, ob solche Hinweise auf erhaltenswerte Mahnmal und Gedenkstätten geprüft worden seien. Der Einwender verweist auf den Arbeitskreis der NS-Gedenkstätten und Erinnerungsorte in NRW e.V. Er fragt auch nach, wie der historischen Vergangenheit Rechnung getragen werde. Zum Beispiel solle die Asche des Stifters der "Fellingenschen Stiftung" in der Stele ruhen. Zeitzeugen berichten von Überlieferungen zum Beispiel als Flüchtlingsversteck in der NS Zeit und über Massengräber. Der Bürger fragt nach, ob dazu recherchiert wurde und mit welchem Ergebnis.

Antwort:

Zu vorgebrachten Aspekten liegen der Stadt keine belastbaren Informationen vor. Der Eigentümer hat zudem mitgeteilt, dass er im Rahmen einer detaillierten Aktenrecherche ebenfalls keine Hinweise ermitteln konnte.

19.4 Es solle durch privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer zur "Waldpflege" eine Zustimmung zur Unterschreitung der Waldabstände getroffen werden, um möglichst viel zu bauen. Der Bürger fragt nach, weshalb Vereinbarungen wie eine Grunddienstbarkeit in Betracht gezogen würden und wer diese veranlasst habe. Gerade Waldrandzonen seien besonders schutzwürdig.

Antwort:

Die Planung sieht weiterhin eine bauliche Nutzung nah am Waldrand vor. Dies ergibt sich aus der Prüfung der erhaltenswerten Baumgruppen auf dem Grundstück und der sich daraus ergebenden Aktivitätsfeldern, auf denen eine Bebauung vorstellbar ist.

Die geplante Bebauung liegt nah am Wald, um den Baumbestand auf dem Grundstück zu erhalten und vor Eingriffen zu schützen.

Bereits im Rahmen der baulichen Entwicklung der Bestandsgebäude wurde eine Bebauung in unmittelbarer Nähe des Waldes genehmigt. Insofern wurde damals der zu berücksichtigende Abstand (30 Meter) zwischen baulichen Anlagen und dem Waldrand auf 20 Meter reduziert. Als Voraussetzung für die Zustimmung zu der aktuellen Planung, die weiterhin in Waldrandnähe geplant ist, ist eine Vereinbarung zum Haftungsausschluss und zu gegebenenfalls zu führenden Pflegemaßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen wurden auf Forderung der zuständigen Forstbehörde in die Planung eingestellt und sind in einer öffentlich-rechtlichen Form zu sichern. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Eintragung über eine entsprechenden Reallast sowie einer Dienstbarkeit im weiteren Verfahren.

Mit der Planung kann somit der baurechtlich geschützten Bestandssituation entsprochen werden und zugleich der Baumbestand im Plangebiet vor Eingriffen geschützt werden.

19.5 Der Bürger fragt nach, ob die Möglichkeit bestehe, Baurecht zum Beispiel nur für bestimmte Parzellen "Aktenlager II oder Freiflächen" zu beantragen oder dem Investor nur beschränktes Baurecht zu genehmigen bei gleichzeitigem Erhalt des Hauptgebäudes und anderer gut erhaltener Bausubstanz.

Antwort:

Grundsätzlich könnten die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder auch anders geplant werden, unter Berücksichtigung der Aktivitätsfelder. Dies hätte allerdings keinen Einfluss auf den Erhalt der bestehenden Gebäude. Der Bebauungsplan

ermöglicht eine Bebauung, aber er trifft keine Vorgaben bezüglich Abriss oder Neubau.

Eine nur teilweise Entwicklung des Plangebietes entspricht nicht der Zielstellung der Planung zur Schaffung von Wohneinheiten. Ein nur beschränktes Baurecht stellt daher keine Planungsalternative dar. Der aktuellen Planung ist eine umfangreiche Bestandserfassung und Analyse vorangegangen, die insbesondere Baum- und Grünbestand, Baumpflege sowie Artenschutzaspekte umfasst hat. Der vorhandene Grünbestand wurde kartiert und bewertet. Die prägenden und möglichst zu erhaltenden Bäumen und Pflanzungen wurden ermittelt. Die erforderlichen Schutzzonen um diese Flächen herum wurden bestimmt und auf diesem Weg Aktivitätsfelder für die städtebauliche Entwicklung ermittelt.

19.6 Die Bezirksvertretung mache Empfehlungen für den Rat (Vorlage 61/77/216). Beim Verkauf sei nur besprochen worden und den Mietern mitgeteilt worden, dass 8 Jahre Wohnrecht bei Umwandlung in Eigentumswohnungen bestehe. Auflagen seien (zumindest im Grundbuch) nicht eingetragen. Den Vertrag / Abmachungen kenne keiner. Der Bürger erkundigt sich, ob es Auflagen zum Schutz der Mieter gibt und ob sich die Stadt dafür einsetze. Bei den Mietern handle es sich hauptsächlich um Bürger der Mittelschicht ohne Anspruch auf sozial geförderten Wohnungsbau. Dieser Teil der Bewohner werde nicht direkt vom "Handlungskonzept Wohnen" erfasst. Der Bürger fragt nach, wenn nun neue Eigentumswohnungen gebaut würden, ob dies analog eine Umwandlung sei. Auszüge / Umzüge wirken sich direkt auf Lebensplanungen der Bewohner aus (Kosten, Wohnungssuche, soziales Umfeld etc.).

Antwort:

Die Stadt Düsseldorf setzt sich für die Versorgung aller Bürgerinnen und Bürger unabhängig von ihren Einkommensverhältnissen mit Wohnraum ein. In Düsseldorf werden derzeit viele Planverfahren durchgeführt, in denen Wohnraum in allen Preissegmenten geschaffen wird. Insbesondere die vielen Bürgerinnen und Bürger mit kleinen und mittleren Einkommen benötigen Hilfe bei der Wohnungssuche. Menschen mit Wohnberechtigungsschein werden vom Wohnungsamt unterstützt. Bei Neubauprojekten dient das Handlungskonzept Zukunft Wohnen. Düsseldorf dem Ziel, auch für Bevölkerungsgruppen mit kleinem und mittlerem Einkommen Wohnraum zu schaffen. Im Neubaugebiet Grafental, das in der Nähe des Plangebiets Ernst-Poensgen-Allee liegt, werden für die Bürgerinnen und Bürger mit

kleinen und mittleren Einkommen preisgedämpfte und geförderte Wohnungen realisiert.

Mit dem geplanten Bebauungsplan wird dem Eigentümer die Möglichkeit eröffnet, die Baukörper zu errichten. Die Regelungen zum Mietrecht muss er dabei einhalten. Die gesetzlich verankerten Regelungen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern in Düsseldorf gelten unabhängig von der Schaffung von Baurecht. Der Schutz von Mieterinnen und Mietern ist durch die Regelungen des Bundes und des Landes NRW zum Mieterschutz gegeben. Die Stadt greift nicht in das privatrechtliche Verhältnis zwischen Mieterinnen und Mietern und Vermieterinnen und Vermietern ein.

Seitens der Eigentümerin wurde der im Plangebiet lebenden Bevölkerung die Möglichkeit eröffnet, eine Wohnung im Baugebiet „Grafental“ verbindlich zur Anmietung reservieren zu können. Zum 13.07.2016 wurde zu einem Informationsabend durch die Eigentümerin eingeladen. Zwei Mietparteien haben das Angebot einer Reservierung angenommen. Beide Interessenten haben aber in den folgenden Jahren die Reservierung storniert. Ein Anspruch auf öffentlich geförderten Wohnungsbau oder auf preisgedämpften Wohnungsbau bestand insoweit nicht.

19.7 Der Bürger fragt nach, wie der Naturschutz seitens der Stadt (zum Beispiel durch unabhängige Gutachter) überprüft und sichergestellt werde. Er regt an, dass ein unabhängiges Klimagutachten erstellt werden solle, da seinerzeit das Gebiet als Kinderheilstätte für Lungen- und Atemwegserkrankungen genutzt worden sei und danach als Säuglingsstation.

Antwort:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere unabhängige Gutachten beauftragt, die sich auch mit den Themen Naturschutz und Klima beschäftigten. Zu benennen sind insbesondere das Artenschutzgutachten, die Baumuntersuchung und der Grünordnungsplan. Die Ergebnisse wurden seitens der Landeshauptstadt Düsseldorf geprüft. Die vorliegende Planung orientiert sich streng nach den Vorgaben dieser Gutachten und wurde anhand der Ergebnisse angepasst und weiterentwickelt. Ein eigenständiges Klimagutachten ist bei der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

19.8 Der Einwender erkundigt sich, ob das Baumkataster und der Baumbestand veröffentlicht werden. Alle Bäume, die zum Teil uralt seien und aus den Zeiten vor der Säuglingsklinik und dem Luftherholungsheim "Waldesheim" stammen,

müssen erhalten bleiben. Er fragt nach, warum alte Bäume gefällt wurden? Es sei von Teilfällungen gesprochen worden. Auch möchte er wissen, warum einige Bäume plötzlich als "krank" eingestuft werden. Der Vertreter vom Forstamt sei am 09.02.2017 bei der Infoveranstaltung wie ein Mitarbeiter der Grafental GmbH aufgetreten. Er merkt an, dass auf dem Nachbargrundstück Hausnummer 5 alle alten Bäume verschwunden seien. Bei Umsetzung der umfangreichen Pläne sei dies auch für das Plangebiet zu befürchten. Maßnahmen des Investors zur "inneren Durchgrünung" würden keinen Ersatz für Jahrhunderte alte Bäume und natürlich gewachsene Waldgebiete und Randzonen darstellen. Dies sei Augenwäscherei für Entscheider.

Antwort:

Der Erhalt eines Großteils der prägenden und erhaltenswerten Bäume wird angestrebt. Im Rahmen der Planung wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme des Grünbestandes geführt und eine Ermittlung der Vitalität des Baumbestandes durch einen Sachgutachter geführt. Diese Unterlagen waren zuletzt nach dem Sturm "Frederike" fortzuschreiben. Die Pläne des Grünordnungsplanes enthalten das Baumkataster (Baumliste) bis Stand (Frühjahr) 2020. Die Gutachten werden als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen öffentlich ausgelegt, dies gilt auch für die erfolgte Baumkartierung.

Im Rahmen der seit vielen Jahren erstmals geführten eingehenden Untersuchung wurde bei mehreren Bäumen ein Pilzbefall oder eine altersbedingte unzureichende Standsicherheit festgestellt. Die Bäume waren laut Gutachter zu entnehmen. Sie wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Garten-, Friedhofs- und Forstamt gefällt.

19.9 Der Bürger merkt an, dass ein Querschnitt der geplanten Grundstücke nicht vorgestellt worden sei. Er fragt nach, ob es Unterlagen zu Kellern und Tiefgaragen gebe? Weiterhin fragt er nach, wie Baumwurzeln durch die Baumaßnahmen und Grabungen zerstört würden und ob die zu erwartende Betonwand, welche die Sicht von der Ernst-Poensgen-Allee auf den Grafenberger Wald versperren würde, gewollt sei.

Antwort:

Die Planung wurde seit der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung weiter entwickelt und konkretisiert. Im Bebauungsplan werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, aus

denen die geplante Höhenentwicklung abzulesen ist. Den Unterlagen zur Offenlage werden außerdem zusammen mit den Gutachten beispielhafte Systemschnitte und ein Gestaltungsplan beigelegt werden, um die Planung den politischen Gremien und die Bürgerschaft nachvollziehbar vorzustellen.

Zum Schutz des Baumbestandes wurden wie bereits benannt, weitreichende Untersuchungen, bis hin zu Wurzelsuchgräben, geführt. Weiterhin sind baubegleitende Maßnahmen vorgesehen. Beeinträchtigungen des zu erhaltenden Baumbestandes sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Die Vorgabe der Aktivitätsfelder, die entwickelte Gebäudestellung sowie die geplante Bebauungsstruktur sichern, dass die bestehende Grünkulisse erhalten werden kann. Die Baufenster sind zudem so angeordnet, dass die beiden größeren Gebäude auf dem Grundstück zurückversetzt und mit ihren Gebäuderiegeln quer zur Straßenansicht liegen, so dass parallel zur Ernst-Poensgen-Allee keine durchgehenden, langen Fassadenfronten sichtbar sein werden.

19.10 Der Einwender vertritt die Auffassung, dass sich die gesamte Optik des Hauptgrundstücks verändert werde. Den Nachbarn in Haus 5 werde eine große Häuserfront vorgebaut. Anstelle der Querbebauung solle nun von der Straße ein bis zu 6 Etagen hoher Betonklotz entstehen, die Optik wäre nach seiner Einschätzung für die Waldrandbebauung ein krasser Schnitt. Er fragt nach, welche harmonischen Bauvorschläge es als Alternative seitens der Stadt und der Fachleute gebe und ob zum Beispiel auch vor dem Personalhochhaus auf der vorgelagerten Grünfläche 2-geschossig gebaut werden könnte. Weiterhin möchte er wissen, ob Abstandsrechte eingehalten werden.

Antwort:

In Bezug auf den heute bestehenden Ausblick der Bewohner der Nachbarbebauung auf das Plangebiet ist darauf hinzuweisen, dass kein Rechtsanspruch auf den Erhalt derartiger Situationen besteht. Die Lage der geplanten Bebauung ergibt sich aus den Aktivitätsfeldern, die außerhalb der erhaltenswerten Baumgruppen definiert wurden. Zu der Anordnung der Aktivitätsfelder bestehen daher keine Alternativen.

Die erforderlichen Abstandflächen gemäß Bauordnung des Landes NRW können eingehalten werden. Dies ist später im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

19.11 Der Bürger fragt nach, wie die genauen Pläne der Tiefgarage seien. Weiterhin erkundigt er sich, welche Grundflächen wie tief ausgebaggert werden und von welcher Gebäudeoberfläche ausgegangen wird. Des Weiteren stellt er die Frage, wie der Tiefgaragenplatzbedarf für 80-190 Wohnungen bei 5 Meter Länge und 2,50 Meter Breite sowie Fahrgassen, Rangierplatz und Ein- und Ausfahrten berechnet werde. Die vorgestellten Planungen seien ungenau und irreführend. Er fragt nach, ob es genauere Pläne des Investors dazu gebe. Der Einwender fragt auch nach, ob 1,5 Stellplätze pro Wohnung vorgeschrieben sind und sich somit aus 80 WE 140 Stellplätze ergäben.

Antwort:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein früher Planungstand vorgestellt wurde. Die Planungen wurden und werden im Rahmen der weiteren Planungsschritte immer weiter konkretisiert. Der Bebauungsplan bildet den rechtlichen Rahmen für die Umsetzung einer machbaren Bebauung. Eine genaue Planung der Tiefgaragen wird voraussichtlich erst im Rahmen der erforderlichen Bauantragsplanung erstellt werden. Im Übrigen kann der Flächenbedarf für einen Pkw in einer Tiefgarage grob mit 27 bis 30 m² inklusiver erforderlicher Fahrflächen abgeschätzt werden. Für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzzahlen ist die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf einschlägig (sie kann im Internet eingesehen werden). Die Stellplatzsatzung schreibt differenzierte Stellplatzbedarfe abhängig von der Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und die Wohnungsgrößen vor. Eine generelle Vorschrift, dass 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten sind, besteht nicht.

19.12 Die geplanten massiven Betonverbauungen und Tiefgaragengrabungen hätten Auswirkungen auf Abwasser, Grundwasser, Regenwasser sowie Hangwasser und würden sich wie eine Sperre auswirken. Wasser werde gestaut oder umgeleitet. Eine neue massive Gründung habe immense Auswirkungen. Beispielhaft nennt der Bürger die Auswirkungen und Probleme beim Bau des ERGO Gebäudes am Golzheimer Friedhof und weist insbesondere auf die dort erfolgte Bewässerung des Pflanzen- und Baumbestandes und den Ablauf des natürlichen Grundwassers hin. Schon relativ dicht unter der Oberfläche würden dort Kies- und Sandschichten Wasser führen. Der Einwender merkt an, dass die quartären Sand- und

Grobkiese relativ locker geschichtet seien und Hohlräume ließen, durch die Grundwasser relativ schnell fließen könne; ein bis zwei Meter pro Tag fließe es Richtung Rhein. Bei dem hier vorliegenden Baugebiet im Höhenzug des Grafenberger Waldes, dessen Untergrund in erster Linie aus dichten Feinsanden und Lößlehm bestehe, komme das Grundwasser pro Tag nur einen Zentimeter, manchmal sogar nur einen Millimeter voran. Betonbarrieren, tiefe Fundamente und Gründungen hätten daher erhebliche Auswirkungen. Er fragt nach, ob unabhängige Fachleute dies berücksichtigt hätten und es dazu unabhängige Gutachten gebe. Eine derart massive geplante Bebauung am Waldrand sei einmalig und stelle einen erheblichen Eingriff in die Natur dar.

Antwort:

Von einem Ingenieurbüro wurde ein Bericht zur Baugrunduntersuchung vorgelegt (ICG: Düsseldorf, Ernst-Poensgen-Allee 3, Projekt Parkblick, Altlastenuntersuchungen, 07.01.2019). Nach der hydrologischen Karte bewegt sich das Grundwasser von den Höhen des Aaper Waldes kommend innerhalb der tertiären Feinsande sowie der quartären Sande und Kiese großräumig in westlicher Richtung auf den Rhein zu. Die im Bereich der Baufelder getätigte Untersuchungen und die Auswertung der benachbarten Grundwassermessstellen ergaben, dass eine Beeinflussung der in den Untergrund einbindenden Bauteile durch einen geschlossenen Grundwasserspiegel nur bei außergewöhnlich hohen Grundwasserständen und nur im Bereich nahe der Ernst-Poensgen-Allee zu erwarten sind. Nicht auszuschließen sind hingegen Einflüsse aus versickernden Niederschlägen. Hierzu sind entsprechenden Sicherungsmaßnahmen zu treffen, um nicht gewollte Wasserbeeinflussungen zu vermeiden. Die Klärung derartiger Sachfragen wird Gegenstand der nachfolgenden Gebäudeplanung sein. In diesem Rahmen werden die notwendigen Prüfungen und Nachweise im Detail durchgeführt werden. Falls spezielle Schutzmaßnahmen erforderlich sind, so werden diese entsprechend eingeplant werden.

Im Übrigen wird klargestellt, dass das Planvorhaben nicht mit der benannten Baumaßnahme am Golzheimer Friedhof zu vergleichen ist. Hier war eine über 25 Meter tiefe Baugrube in unmittelbarer Nähe zum Friedhof zu errichten. Dies erforderte spezielle Maßnahmen zum Erhalt der angrenzenden Bäume aufgrund der mit der Baumaßnahme verbundenen Grundwasserabsenkung. Dieser Sachverhalt ist bei der vorliegenden Planung nicht gegeben.

In die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wurde als Hinweis aufgenommen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanal zuzuführen ist.

19.13 Der Bürger fragt nach, wie nach Auffassung der Stadt die Berechnung einer Geschossflächenzahl im konkreten Fall vorgenommen wird und ob es ausladende Terrassen / Balkone geben wird.

Antwort:

Die Berechnung der Geschossflächenzahl erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen des Paragraf 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Auskragende Balkone sollen bis zu einer Tiefe von 2,5 Meter vor der jeweiligen Außenwand zulässig sein. Allerdings wird die mögliche Menge von Balkonen je Außenwand beschränkt. Deshalb ist vorgesehen zu regeln, dass Balkone insgesamt nur auf einer Breite von maximal 50 Prozent der Fassade zulässig sind. Terrassen sollen bis zu einem Maß von 3,5 Meter vor der Baugrenze zulässig sein.

19.14 Durch die Hanglage könne das Erdgeschoss nicht bis zum hinteren Hangende gebaut werden. Er fragt nach, welche Bauweise geplant sei, ob Split-Level oder Stelzenbau. Dies hätte erneut Auswirkungen auf den Aushub und die Natur. Durch die massiven Bautätigkeiten würde nach vorliegender Planung bis an die Grundstücksgrenzen das gesamte Gelände "umgepflügt". Er fragt nach, ob dies den Verantwortlichen bei der Stadt bewusst sei und ob es außer dem Plan in der Broschüre weitere konkrete Aufzeichnungen oder Pläne gäbe, die das Areal und die Bebauung mit Maßangaben ausweisen.

Antwort:

Aufgrund der Hanglage werden rückwärtige Teile der geplanten Garagengeschosse im Gelände liegen, die zur Ernst-Poensgen-Allee orientierten Bereich aus dem Gelände herausragen. Die Planung sieht vor, die Wohngeschosse auf den Garagengeschossen aufzusetzen. Die Bauweise wird entsprechend der erforderlichen Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Bestandsbäume und der bestehenden Bodenverhältnisse gewählt werden. Im Rahmen des Bebauungsplans kann keine bestimmte Bauweise festgesetzt werden.

Die Einschätzung, dass das gesamte Areal für Bautätigkeiten in Anspruch genommen werden müsste, ist nicht zutreffend. Die konkrete Bautätigkeit ist auf die

Aktivitätsfelder sowie auf Bereiche in denen Gebäude abgerissen werden beschränkt. Es bestehen ausreichend Flächen für Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb der Baumgruppen-Bereiche. Auf Antwort zu Nummer 15 wird verwiesen.

19.15 Der Bürger erkundigt sich, ob die Aspekte Standortklima, Luftqualität, Biotoptypen, Baumbestand und Arten- und Lebensgemeinschaften, Orts- und Landschaftsbild, Erholungswert, Tierschutz, Artenschutz, Feuerstätten vs. Waldrand gesondert untersucht worden sind. Der Einwender fragt nach, ob es dazu unabhängige Gutachten gibt.

Antwort:

Die benannten Aspekte wurden in die Planung eingestellt. Soweit erforderlich wurden auch gesonderte Untersuchungen durch externe Fachbüros oder Gutachter durchgeführt und anschließend durch die Fachämter der Stadtverwaltung geprüft. Die entsprechenden Gutachten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Grünordnungsplan, Sachverständigengutachten zum Baumbestand im Plangebiet sowie für einen Bereich des Waldrandes, Faunistische Kartierung) sowie Stellungnahmen von Genehmigungsbehörden oder Trägern öffentlicher Belange (Umweltamt der Stadt Düsseldorf, Untere Landschaftsbehörde, Landesbetrieb Wald & Holz) werden im weiteren Verfahren öffentlich ausgelegt.

19.16 Der Bürger merkt an, dass es Hinweise gebe, dass das Grundstück Teil einer Stiftung oder Schenkung sei. Er verweist auf die Anfrage der Grünen (Vorlage 64/27/2016). Er fragt nach, ob der Stadt hierzu belastbare rechtliche Aussagen vorliegen und mit welchem Ergebnis. Weiterhin erkundigt er sich nach der Bewertung des Grundstücks durch die Stadt und die Verwertung im Hinblick auf den derzeitigen historischen Wert der hundertjährigen Geschichte.

Antwort:

Der Stadt liegen keine Informationen vor, gemäß derer das Grundstück Teil einer Stiftung oder Schenkung gewesen ist. Eine aktuelle Bewertung des Grundstücks durch die Stadt liegt nicht vor. Eine besonders herausragende historische Bedeutung des Plangebiets wird nicht gesehen.

19.17 Der Einwender weist auf eine nach seiner Einschätzung sehr dichten Wohnbebauung am Waldrand hin. Heute existiere dort lediglich ein 2 geschossiges Bürogebäude. Er fragt nach, welche Auflagen es damals beim

Bau des Bürogebäudes gab und warum Baumfällungen nach Jahren in Erwägung gezogen werden. Des Weiteren fragt der Einwender nach, wie die Haftungsfrage bei Schäden am Wald und die Regelungen zum Grafenberger Wald und dem Landschaftsschutzgebiet aussehen. Typisch für den Grafenberger und Aaper Wald und folglich des Parkgrundstück seien die Reste alter Buchenwälder. Einzelne Bäume seien etwa 240 Jahre alt und ihre bis zu 40 Meter hohen Kronen sehe man bereits aus der Ferne. Heute wachse in diesem Forstrevier, nach Jahrzehnten behutsamer und naturnaher Waldpflege, ein reich strukturierter Laubmischwald mit hohem Anteil heimischer Rotbuchen, Stieleichen und beigemischter Eschen, Ahorne, Robinien, Birken und Vogelkirschen. Entlang des Waldes bis zum Stadtteil Gerresheim ziehe sich der mit Birken, Eichen und Robinien bewachsene Steilhang des Gerresheimer Waldes. Noch heute könne man am "Naturdenkmal Sandberg" sehen, wo früher Sand abgebaut wurde.

Antwort:

Es ist eine Bündelung der geplanten Bebauung insbesondere in zwei Hauptbauflächen vorgesehen, um große Teile des übrigen Grundstücks von Bebauung freizuhalten. Es wurden Baukörper entwickelt, die in Gebäudestellung wie auch in ihrer Höhenentwicklung auf die gegebene Parklandschaft reagieren. Die Grenzen für zulässige das Maß der baulichen Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung werden mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 im Plangebiet insgesamt eingehalten. Die Einschätzung dass im Plangebiet eine sehr dichte Bebauung am Waldrand ermöglicht würde, ist nicht zutreffend. Die Flächen am Waldrand werden überwiegend von Bebauung frei gehalten, in Teilen ist ein Abriss von Gebäuden, die heute am Waldrand stehen, vorgesehen. Es werden Regelungen mit dem Eigentümer in Bezug auf Laubfall, Eisbruch, Ast- und Kronenbruch, Baumpflegemaßnahmen und regelmäßige Kontrollen getroffen.

19.18 Der Einwender fragt nach, wie die Planungen / Unterstützung der Stadt für die derzeitigen, teils sehr langfristigen dort wohnenden Mieter, aussehen. Der Vorsitzende des Bürgervereins habe lediglich Interesse an der Renovierung des Jan-Wellem-Brunnens. Der Einwender fragt nach, wie die Stadt diese "Förderungsabsichten" des Investors als sogenannte Gegenleistung beurteilt.

Antwort:

Der Stadt liegen keine diesbezüglichen Anfragen von Mietern vor. Der Wohnraum unterliegt auch nicht den Förderbestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Es wird auf die Antwort zu Nr. 19.6 sowie die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht verwiesen.

Die Interessen des Bürgervereins sind der Stadt bekannt. Eine mögliche Unterstützung durch den Investor ist unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren Ernst-Poensgen-Allee 3 und kann auch nicht mit diesem gekoppelt werden.

19.19 Der Bürger fragt, weshalb mit welcher rechtlichen Begründung das Handlungskonzept Zukunft.Wohnen auf dem Areal ausgehebelt werden soll. Wie sehe die Politik und die Stadt diese Entwicklung gegen existierende Vorgaben. Er weist darauf hin, dass die Bezirksvertretung und der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung die ausdrückliche Umsetzung auf dem Grundstück beschlossen habe. Er fragt, wie der Investor versuche, die Meinung der Stadt zu kippen. Die Stadt unterlaufe mit der Planung die propagierte Sozialbebauung und treffe eine Entscheidung für Reiche. Für den Einwender sei dies ein entscheidender Fehler. Es entstehe der Eindruck, die Stadt handle für den Investor und nicht für die Bürger.

Antwort:

Auf die Antworten zu Punkt 3,13 und 16 wird verwiesen. Der Investor hat in Anbetracht der mit dem Plangebiet verbundenen Restriktionen angeboten, die Zielstellung des Handlungskonzeptes Zukunft Wohnen.Düsseldorf auf anderen ihm zur Verfügung stehenden Flächen zu realisieren. Im Rahmen des Beschlusses Vorlage 61/110/2017 hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung diesem Vorgehen zugestimmt. Ziel der Stadt ist die Unterstützung einkommensschwacher Haushalte bei der Versorgung mit Wohnraum – einer der Gründe für die Einführung des Handlungskonzeptes Zukunft Wohnen.Düsseldorf – und gleichzeitig auch die Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen.

19.20 Der Einwender weist darauf hin, dass zurzeit im Plangebiet unterschiedlichste Tierarten (Waschbären, Rehe, Fledermäuse, Eichhörnchen, div. Vogelarten etc.) leben würden und, dass dies durch den offenen Grundstückscharakter und die gewachsenen Strukturen möglich sei. Er bezieht sich hier auf das Schreiben "Füttern von wildlebenden Tieren" der Deutschen

Rentenversicherung Rheinland. Er fragt nach, was während einer massiven Bautätigkeit geschieht und ob es dazu ein unabhängiges Gutachten dazu gibt. Im Grafenberger und Aaper Wald und folglich auf dem Parkgrundstück würden trotz der Nähe zur Stadt noch Rehe, Füchse und Steinmarder sowie diverse Greifvögel leben. Der Wald beherberge viele Brutvogelarten. Der Einwander merkt an, dass die vielen höhlenbauenden Spechte Wegbereiter für seltene Höhlenbewohner wie die Hohltaube und einige Fledermausarten, die sich gerade in den mächtigen Buchen und anderen alten Bäumen wohlfühlen, seien.

Antwort:

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wurde für das Planungsgelände ein Artenschutzgutachten durch einen anerkannten Fachgutachter erstellt. Auf Grundlage einer ersten Vorbegehung 2015 wurde das Untersuchungsprogramm festgelegt. Es wurde im Sinne einer vertiefenden Bestandserfassung auf eine Artenschutzprüfung der Stufe II beschränkt auf die als planungsrelevant angesehenen Artengruppen Vögel und Fledermäuse erarbeitet.

19.21 Der Bürger führt an, dass der gesetzliche Waldabstand bewusst unterschritten werden solle. Es solle eine Grunddienstbarkeit für Pflegemaßnahmen eingetragen werden. Er fragt, ob in diesem Zusammenhang also Geld gegen den Naturschutz verwendet würde. Er möchte wissen, ob die Stadt nun auf Kosten der Bewohner spare und Investoren freie Bahn ließe wenn diese bezahlen.

Antwort:

Siehe Antwort zu 19.4. Die benannten Regelungen werden wie dargelegt aus Sachgründen angestrebt.

19.22 Der Bürger möchte wissen, ob die Vorgaben zur Geländeoberfläche im Bauordnungsrecht bei den vorgestellten Planungen eingehalten und von der Stadt geprüft worden seien. Er verweist hier auf die Veröffentlichung "Die Geländeoberfläche im Bauordnungsrecht" des in Schleswig-Holstein liegenden Kreises Stormarn.

Antwort:

Die Bestimmungen des Bauordnungsrechtes des Landes Nordrhein-Westfalen werden, auch in Bezug auf die Festsetzung von Höhenlagen baulicher Anlagen oder von Regelungen zu der Geländeoberfläche angewandt. Die Bestimmungen des Bauordnungsrechtes des Landes Schleswig-Holstein sind im Einzelnen insoweit hier nicht einschlägig.

19.23 Der Einwender befürchtet durch eine weitere Zufahrt von der Straße eine Unterbrechung des Verkehrsflusses auf der Ernst-Poensgen Allee. Neben dem Eingriff in den Verkehrsfluss würden auch Kosten für die Stadt entstehen. Er fragt nach, warum nicht die vorhandene Privatstraße genutzt wird. Der Einwender fragt auch nach, ob Baumfällungen in Bezug auf Rettungswege, Fluchtwege und Feuerwehrauffahrten bereits berücksichtigt worden sind.

Antwort:

Durch die teilweise Verortung der verkehrlichen Erschließung an die Ernst-Poensgen-Allee kann dazu beigetragen werden, den spezifischen Charakter des Plangebietes zu stärken, da die Verkehre innerhalb des Plangebiets niedrig gehalten werden können. Damit kann auch den Vorgaben der Grünplanung entsprochen werden.

Baumfällungen, die wegen der Anlage von Rettungswegen, Fluchtwegen und Feuerwehrauffahrten erforderlich werden wurden bereits berücksichtigt. Die Planung wurde auch in diesem Zusammenhang mehrfach modifiziert, um einen möglichst geringen Eingriff in den Grünbestand zu sichern.

Soweit mit dem Planverfahren Umbaumaßnahmen zum Beispiel im öffentlichen Straßenraum verbunden sind, sind die damit einhergehenden Kosten vom Investor zu tragen. Hierzu werden vertragliche Regelungen getroffen.

19.24 Der Einwender möchte eine Auskunft über die Rechtsmittel, die bei derartigen umweltunverträglichen Bauvorhaben zu erwarten seien und welche die Mieter / Anwohner / betroffenen Nachbarn und Initiativen einlegen können.

Antwort:

Im Rahmen des Verfahrens kann erneut im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB eine Stellungnahme zum Planvorhaben abgegeben werden. Mit Ende des Bebauungsplanverfahrens tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan im Amtsblatt der Bebauungsplan in Kraft. Gegen den Bebauungsplan können Rechtsmittel eingelegt

werden, soweit eine Antragsbefugnis besteht (Normenkontrolle). Auch gegen eine erteilte Baugenehmigung können grundsätzlich Rechtsmittel eingelegt werden. In den vorliegenden und detaillierten Gutachten sowie den entsprechenden Festsetzungen zum Schutz der Parklandschaft wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Umweltbelangen verdeutlicht.

19.25 Der Einwender fragt nach, ob alle Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes einer Vorprüfung unterzogen worden sind. Insbesondere Abschnitt XI Paragraf 40 ff – Grenzabstände für Pflanzen; hier: für Wald.

Antwort:

Ja. Es wird auf die Aussagen zum Waldabstand verwiesen. Auch die Aspekte des Bauordnungsrechts wurden im Verfahren eingehend geprüft.

19.26 Der Einwender merkt an, dass die Begründung, die Gartenpflege würde künftig hohe Nebenkosten (NK) mit sich bringen, sei schlichtweg falsch. Der Durchschnittsbetrag für Gartenpflege in den Nebenkostenabrechnungen habe in den letzten Jahren (auch vor Grafental) circa 5.600 EUR/Jahr insgesamt betragen. Bei 27 Mietparteien demnach circa 200 EUR im Durchschnitt/Jahr, also monatlich circa 16,00 EUR. Die Sturmschäden durch "ELA" seien durch Versicherungsleistungen abgegolten. Danach sei der Baumbestand komplett kultiviert. Eine Erhöhung von Pflege- und Gartenkosten werde nicht erkannt und sei irreführend. Bei einer Umlage auf 80 Wohnungen und wie in den Planungen vorgestellten erheblichen Baumrodungen reduziere sich der NK-Betrag automatisch. Die Begründung sei irreführend.

Antwort:

Die vom Einwender benannten Kosten umfassen nach den zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnissen nicht die notwendigen Maßnahmen. Die benannten Kosten bilden den Sachumstand ab, dass bisher nicht umfassend die notwendigen Maßnahmen für den Erhalt und die Pflege des Grünbestandes sowie Neupflanzungen geführt wurden. So wurde im Rahmen der Untersuchungen für dieses Planvorhaben festgestellt, dass bereits seit Jahren eine hinreichende Kontrolle und Pflege der Bäume nicht erfolgt war. Auch erkrankte Bäume wurden nicht rechtzeitig fachgerecht behandelt. Die erforderlichen dringlichen Maßnahmen wurden in der Zwischenzeit durch den jetzigen Eigentümer geführt

Für den Erhalt der Parklandschaft wurde im Verfahren eine detaillierte Pflege- und Maßnahmentabelle „Parkblick“ erarbeitet. Dies schließt auch die regelmäßige Kontrolle und Pflege in dem relevanten Bereich des angrenzenden Stadtwaldes mit ein. Die damit verbundenen Aufwendungen werden höher liegen als in der Vergangenheit.

19.27 Der Einwender fragt nach, ob unabhängig von Baugenehmigungen Anreize zur Minimierung des motorisierten Verkehrs (wie zum Beispiel genügend Fahrradabstellplätze mit Ladestationen für E-Bikes, aber auch Auto-Stellflächen für zur Wohnanlage gehörende gemeinschaftlich genutzte "car sharing"-Fahrzeuge) vorgesehen werden.

Antwort:

Die Regelungen der Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder nach Paragraph 48 Bauordnung NRW (Stellplatzsatzung) sind einzuhalten. Von Seiten des privaten Entwicklers können weitere Maßnahmen vorgesehen werden.

19.28 Der gesamte vom Investor vorgestellte "Eingriff" sei aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes – nicht zuletzt infolge des außergewöhnlichen einmaligen unbelasteten Standortes, unter Berücksichtigung des bereits derzeit vorhandenen Versiegelungsgrades und der Bebauung (bei Einhaltung von mehreren Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung) nicht vertretbar. Der Einwender fragt nach, ob die Stadt, die offensichtlich im "engen Kontakt" zum Investor steht, über Alternativen und Vorgaben nachgedacht hat.

Antwort:

Der Investor ist an die Stadt herangetreten mit der Zielstellung neuen Wohnraum durch Nachverdichtung zu schaffen. Diese Zielstellung entspricht grundsätzlich der Zielstellung der Landeshauptstadt Düsseldorf und entspricht auch den bundesrechtlichen Zielvorgaben zur Innenentwicklung. Da die geplant Bebauung nicht vollständig innerhalb des bestehenden Baurechts realisiert werden kann, sollen planungsrechtliche Grundlagen dafür geschaffen werden. Mit der Planung wird insbesondere auch den Zielvorgaben des Paragraph 1a des Baugesetzbuches zur Innenentwicklung entsprochen.

19.29 Der Einwender merkt an, die gesetzlich vorgeschriebenen Vorschriften gem. Paragraf 1 ff BauGB (zum Beispiel Absatz 6) würden für Düsseldorf und den vorgesehenen Standort durch den Bau von ausschließlich Luxuswohnungen weitgehend ausgehebelt und nicht berücksichtigt. Er verweist hierbei auf die Punkte des Paragraf 1 fortfolgende BauGB.

Antwort:

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die vorliegende Planung erfolgt gerade unter Berücksichtigung der in Paragraf 1 und insbesondere der in Paragraf 1a BauGB definierten Zielvorgaben. Auf die Antwort zu Punkt 3 wird zudem verwiesen.

19.30 Der Einwender regt an, dass unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden müsse. Dazu sollen eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Dies schließe die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen auch hier Berücksichtigung finden. Die vorhandene gewachsene und etablierte Bevölkerungsstruktur der Bewohner solle daher erhalten bleiben. Nach Ansicht der Einwenders trage die vorliegende vorgesehene Änderung der gesamten Bebauung weder dem Gebot der Innenentwicklung oder der Außenentwicklung Rechnung, indem ein mit mehreren Gebäuden bestehendes und erschlossenes Gelände insgesamt keiner sinnvollen Wiedernutzung zur gebotenen Bereitstellung von Wohnraum zugeführt werde. Dies stelle eine ökonomisch und ökologisch unsinnige Planung zur Schaffung von Wohnbauflächen dar. Es dürfe explizit nicht nur auf die Vorteile des Investors Rücksicht genommen werden. Der Einwender fragt nach, warum die soziale Komponente bei der vorgestellten Planungsvariante völlig außer Betracht bleibe.

Antwort:

Die vom Einwender vorgebrachte allgemeine Zielstellung des Baugesetzbuchs ist im Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+ konkretisiert für die Landeshauptstadt Düsseldorf festgehalten. Stadtentwicklungsplanung ist eine abgestimmte Gesamtplanung, die einzelne Projekte in den Kontext einer hochwertigen, städtebaulichen Ordnung und Stadtgestaltung stellt und gleichzeitig den Lebensraum Stadt für seine Bewohner, die hier arbeitenden Menschen und die Besucher verbessert. Bei der Entwicklung der Gesamtstadt und ihrer Teilräume sind neben den städtebaulichen Anforderungen auch soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Aspekte miteinander in Einklang zu bringen. Hierdurch werden die verschiedenen Dimensionen der nachhaltigen Stadt in gleicher Weise in den Blick genommen. Die Zielstellung des Stadtentwicklungskonzeptes wird auch bei der hier vorliegenden Planung verfolgt.

Die Einschätzung des Einwenders, dass eine ökonomische und ökologische nicht sinnvolle Planung geführt werde, wird daher auch nicht geteilt. Insgesamt kann mit der geplanten Bebauung eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung erreicht werden und ein Einklang zwischen Schutz und Erhalt von Natur und Freiräumen sowie baulicher Entwicklung geschaffen werden. Im Übrigen siehe auch Antwort zu Punkt 3 und 19.6.

Zudem liegen wie bereits zuvor ausgeführt, der Stadt keine Anfragen oder Einwendungen in Bezug auf eine soziale Fragestellung vor.

19.31 Der Einwender fragt nach, weshalb analog der Vorgaben zum Nachbargrundstück Hausnummer 5 hier die Baugrenzen ausgehebelt werden. Es existiere zum oberen Waldrand hinter dem Aktenlager II eine Feuerschutzwand. Er erkundigt sich, welche Vorschriften zu beachten seien und ob die Feuerschutzwand bei 5 bis 6 geschossiger Bauweise entsprechend erhöht werden müsse.

Antwort:

Bereits die bestehende Bebauung besitzt einen geringen Abstand zum Wald. Der Bebauungsplan sieht enge Vorgaben für die zukünftige Bebauung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Die feuerwehrtechnischen Anforderungen können erst bei Vorliegen der konkreten Planung im Einzelnen geprüft werden. Insoweit können hier zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weitergehenden Aussagen

getroffen werden. Es wird jedoch drauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Planungsstand ein Abriss des Archivgebäudes vorgesehen ist.

19.32 Der Einwender weist darauf hin, dass das Nachbargebäude bereits heute starke Probleme mit Wasser in der Tiefgarage habe. Er fragt nach, wer hafte und welche Auswirkungen zu befürchten sind, wenn wie geplant tiefe Gründungen den Wasserfluss verändern würden. Über Risikoplanung sei bisher nicht berichtet worden. Auch erkundigt er sich, wie das Problem mit Sicker-, Hang- und Schichtenwasser beurteilt werde.

Antwort:

Im Rahmen der weiteren Planungen werden entsprechende Untersuchungen und Planungen soweit erforderlich geführt. Der Sachverhalt wurde insoweit in das Planverfahren eingestellt. Eine abschließende Prüfung kann jedoch erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

19.33 In der ersten Info-Veranstaltung sei seitens des Investors von circa 130 Wohnungen die Rede gewesen. Plötzlich lege sich der Investor auf lediglich circa 80 Wohnungen fest. Der Einwender nimmt an, dass rechtliche Aspekte oder Vorgaben dadurch ausgehebelt werden sollen. Er fragt nach, welche Vorgaben oder Werte es bei derartigen Bauvorhaben gebe und welche das in diesem Falle seien.

Antwort:

Die Reduktion der geplanten Wohneinheiten folgt insbesondere den Empfehlungen der Grünplanung. Um den Nutzungsdruck innerhalb des Plangebietes und damit auf die Freiflächen möglichst gering zu halten, empfiehlt der Gutachter die Zahl der Bewohner aber auch die Verkehre innerhalb des Plangebietes zu beschränken und zu reduzieren. Dieser Vorgabe wird mit der Regelung zur zulässigen Zahl von Wohneinheiten je m² Grundstücksfläche und durch die Anordnung von Tiefgaragenzufahrten gefolgt. Insgesamt können aufgrund der vorgesehenen planungsrechtlichen Vorgaben rechnerisch maximal 85 Wohneinheiten entstehen. Weiterhin kann der Verkehrsdruck im Plangebiet minimiert werden.

19.34 Der Bürger fragt nach, wie der zeitliche Ablauf vorgesehen sei. Eingaben als Bürgerbeteiligung sollten bis 22.02.2017 erfolgen. Der Einwender erkundigt sich nach dem weiteren Vorgehen und den zeitlichen Fristen.

Antwort:

Das Aufstellungsverfahren für den hier vorliegenden Bebauungsplan befand sich zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch in einem frühen Stadium. Nach der weiteren Bearbeitung der Planung folgen die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der Beteiligung der Behörden gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB. Die Beteiligungen sind jeweils über einen Zeitraum von 30 Tagen zu führen. Daran schließt sich die Auswertung der Beteiligungen und danach die Beratung zum Satzungsbeschluss durch die politischen Gremien an. Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung im Amtsblatt rechtsverbindlich.

19.35 Der Einwender regt zahlreiche Vorschläge und Alternativen zur Prüfung vor der Baugenehmigung an:

1. "Düsseldorf brauche mehr bezahlbaren Wohnraum". Dies ließe sich auch mit sanften Alternativen und weniger Bebauung realisieren. Der Aspekt der Nachhaltigkeit werde besonders durch den Erhalt des Personalwohnhauses. Der beigefügte Plan zeige die derzeitige Bebauungssituation und die möglicherweise dafür relevante Flächen ohne Baumrodung.
2. Beibehaltung und Bestandsschutz des Personalwohnhauses. Eine neue Planung reduziert auf jetzt schon baumfreie Flächen mit deutlich geringerer Höhe. 2-geschossiges Wohnhaus analog des 2-geschossigen Bürogebäudes (Aktenlager II), welches abgerissen werden sollte. Es könnten 18 – 20 oder mehr Wohnungen geplant werden. Eine eingeschränkte, umweltfreundliche Bebauung nach Abriss Aktenlager II und max. 2-geschossige Bebauung dort. Es müssten keine Bäume gerodet werden. PKW-Parkplätze seien größtenteils vorhanden.
3. Terrassenförmige max. 2-geschossige Bebauung am Hang auf der Wiese unterhalb des Aktenlagers II am südöstlichen Waldrand in Richtung des Obeliskens. Es könnten 10 – 12 Wohnungen geplant werden.

4. Ausbau des nicht genutzten Dachgeschosses / der Trockenräume des Personalwohnhauses für 3 – 4 Wohnungen. Bestand 27 + 4 Zugewinn = 31 Wohnungen.
5. Terrassenförmige Bebauung unterhalb des Personalwohnhauses auf der freien Wiesenfläche oberhalb der Straße / Bruchsteinmauer, maximal 2 -3 geschossig terrassenförmig bis Mitte der Wiese. Ferner Umbau der ehemaligen Wäscherei / Aktenlager I in Wohnraum. Dort befindet sich bereits 1 Wohnung. Gesamt dort 3 durch Umbau.
6. Dadurch insgesamt keine Baumfällung und harmonische Eingliederung in das Gesamtensemble.
7. Beibehaltung der gut erhaltenen 27 Wohnungen im Hauptgebäude plus 4 Dachwohnungen in vorhandener Mansarde / Trockenräume und dadurch 31 Wohnungen im Personalwohnhaus. Die freien, derzeit nicht vermieteten Wohnungen würden zum Beispiel die HKW-Verpflichtung des Investors auf dem Gelände erfüllen.

Der Einwender regt an, anstelle von 80 neuen Wohnungen durch Zerstörung der Natur lediglich die vorgenannte 44 Wohnungen durch neue schonende Bebauung für Einheiten in möglichst flacher Bauweise und auf jetzt schon freien Flächen zu realisieren. Dadurch werde die Wohnungszahl ebenfalls erreicht. Die derzeit leerstehenden Wohnungen von den 27 könnten dann als Wohnraum im Sinne des Handlungskonzeptes Wohnen (HKW) vermietet werden. Es entstehe Wohnraum unter der Berücksichtigung von erheblicher Nachhaltigkeit der vorhandenen Gebäude.

Antwort:

Die vorgebrachten Ansatzpunkte für eine städtebauliche Konzeption widersprechen den für das Plangebiet bestehenden Zielstellungen. Zum Schutz der Parklandschaft und des Landschaftsbildes sollen gerade die prägenden Freiflächen nicht bebaut werden. Auch die Zielstellung nur 44 Wohneinheiten zu schaffen entspricht nicht den hier vorliegenden grundsätzlichen Zielen der Planung. Auf die Antworten zu den Punkten 19.1 fortfolgende wird verwiesen.

19.36 Der Einwender fragt nach, wo das Protokoll zu der Veranstaltung vom 07.02.2017 nachgelesen werden kann.

Antwort:

Das Protokoll wird den politische Gremien im weiteren Verfahren im Rahmen der Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß. Paragraf 3 Absatz 2 BauGB als Bestandteil der öffentlichen Beschlussvorlage vorgelegt.

19.37 Der Einwender merkt an, dass es keine konkreten Informationen oder belastbare Zahlen gegeben habe. Daher werde die Form und der Ablauf sowie die Präsentation erheblich kritisiert. Leider beziehe sich die Kritik auch auf die Leiterin des Planungsamtes und den anwesenden Mitarbeiter des Forstamtes / Gartenamtes, die den Eindruck gemacht haben, "Mitarbeiter" des Investors zu sein und mit dessen Stimme zu sprechen. In einer Demokratie, in der die Stadt und deren Mitarbeiter von den Bürgern bezahlt werden, könne man mehr Neutralität und Fingerspitzengefühl verlangen. Hier sei einiges falsch gelaufen und werde weiter verfolgt. Die schlecht vorbereitete Präsentation ohne konkrete Zahlen wirke wie eine Alibiveranstaltung und Werbeveranstaltung für Luxuswohnungen. Der Einwender führt als Beispiel die Nachfrage in der Versammlung am 07.02.2017 zu der Länge des Wohnriegels an der Seite zu Hausnummer 5 an, die zuerst mit circa 25 Meter Länge beantwortet wird. Dann aber mit einem Maßband am Werbeplakat der Veranstaltung vermessen wurde und so circa 67 Meter berechnet wurde. Dies entspreche nicht einer fundierten Bürgerinformation. Obwohl der Investor der Stadt bereits detaillierte Zahlen vorgelegt habe, wurden solche auf Nachfrage und in den Präsentationen nicht genannt. Der Einwender bezieht sich hierbei auf das Schreiben "Bebauungsplanverfahren Nr. 07/004 Ernst-Poensgen-Allee" der Beigeordneten Frau Zuschke vom 13.02.2017. Der Termin als Bürgerbeteiligung / Infotermin werde in der Form nicht akzeptiert. Gem. Paragraf 3 BauGB sei die gesamte Veranstaltung irreführend gewesen. Eine Bewertung könne anhand eines Flyers und des Folienvortrages nicht vorgenommen werden. Es seien keine unterschiedlichen Lösungen präsentiert worden. Das Thema Daseinsvorsorge sei überhaupt nicht angesprochen worden. Es sei nicht im Geringsten versucht worden, gemeinsame Lösungen zu entwickeln.

Antwort:

Bei der Veranstaltung am 07.02.2017 handelte es sich um eine Frühzeitige Bürgerbeteiligung im Sinne des Paragraf 3 Absatz 1 BauGB. Die Veranstaltung wurde

auf Beschluss der zuständigen Bezirksvertretung und des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung geführt. Ziel dieser Veranstaltung war es, frühzeitig über den Stand der Planung zu informieren sowie die Meinung und Einschätzung der Bürger zu diesem frühen Zeitpunkt einzuholen. Die Bürger haben viele Fragen gestellt und – auch im Nachgang zu der Veranstaltung – zahlreiche Anregungen abgegeben. Die Zielstellung wurde somit sehr gut erreicht. Es liegt in der Natur der Sache, dass zu einem frühen Zeitpunkt der Planung keine abschließenden Planungsergebnisse vorliegen können.

Unabhängig davon ist klarzustellen, dass mit einer Präsentation sowie anhand von maßstäblichen Plänen bereits sehr weitgehend über den frühzeitigen Stand der Planungen informiert wurde.

C: Schriftlich vorgebrachte Äußerungen im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Weiteren wurden nachfolgende Stellungnahmen abgegeben. Da die Stellungnahmen noch vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB eingereicht wurden, werden sie hier mit laufender Nummerierung behandelt.

20. Eine Vertreterin der Baumschutzgruppe Düsseldorf verweist auf einen Artikel in der Rheinischen Post vom 8.10.2017 dem zu entnehmen war, dass auf dem Grundstück dem Baumerhalt eine sehr hohe Priorität eingeräumt werde und sich der Investor verpflichtet habe, dies zu berücksichtigen. Die Einwenderin bezweifelt, dass bei dem geplanten Bauvorhaben mit dem Abriss der ehemaligen Häuser und dem Bau von fünf neuen Gebäuden dies überhaupt möglich sein werde. Hierzu führt sie aus, dass einerseits eine Tiefgarage gebaut werde, die nicht ohne massive Fällung von statten gehe, da sehr tief und weit gearbeitet werden muss. Darüber hinaus sei auf der Informationsveranstaltung vom 07.02.2017 vom Planungsamt daraufhin gewiesen worden, dass für die Bäume im angrenzenden Wald unter dem Aspekt einer Verkehrssicherung für die neuen Wohnhäuser auch mit Pflegemaßnahmen zu rechnen sei. Nach Einschätzung der Einwenderin würde dies einen massiven Rückschnitt von Baumkronen bedeuten, wenn nicht sogar weitere Abholzungen außerhalb des Baumfeldes.

Antwort:

Das dem bestehenden Baumbestand innerhalb der Planung eine hohe Priorität beigemessen wurde ist zutreffend. Auf die Ausführungen zu 1, 2 und 14.3 wird verwiesen. Für die Baumaßnahmen ist ein Verbau der Baugruben vorgesehen, so dass Baumfällungen oder Beeinträchtigungen der Bäume im Umfeld der Baugrube vermieden werden können. Hierzu wurden detaillierte Planungen durchgeführt und im Grünordnungsplan dargelegt. Für die notwendigen Pflegemaßnahmen der außerhalb des Plangebietes bestehenden Bäume (Wald) wurden ebenfalls ein entsprechendes Gutachten (Diplom Ingenieur Meyer Ricks, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger des Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen für Garten- und Landschaftsbau – Herstellung und Unterhaltung, Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen, Baumwertermittlung: Sachverständigengutachten 26.01.2016) erstellt. Im Wesentlichen beschränken sich die Maßnahmen auf die

Herstellung des verkehrssicheren Zustandes, weiterhin ist ein Baum ist zu entfernen, bei einem Baum ist der gegebene Überhang von bis zu 10 Meter einzukürzen. Die notwendigen Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Für einzelne Bäume werden weitere Maßnahmen empfohlen, um einen Bestand der Bäume für mindestens 20 Jahre zu ermöglichen. Wesentliche Eingriffe in die Ballensubstanz, in die Baumkulisse oder das Fällen von Bäumen sind nicht erforderlich.

20.1 Die Einwenderin führt aus, dass die Aussage des Investors, dass es am Ende mit Neupflanzungen mehr Grün geben werde als zuvor, Augenwischerei sei. Die deutlich geringere Phytomasse von jungem Gehölz brauche Jahrzehnte bis sie an die Leistungen alter Bäume heranreiche. Zudem bleibe auf einem Substrat von eineinhalb Metern das Wachstum auch begrenzt. Das in Anbetracht des Bauvorhabens sogar von einer Entsiegelung die Rede sei, erscheine nicht nachvollziehbar.

Antwort:

Zum Referenzzeitpunkt befanden sich 121 satzungsgeschützte Bäume im Bebauungsplangebiet. Bei Realisierung der Planung müssen davon 17 Bäume entfallen. Als Ersatzpflanzung ist die Neupflanzung von 38 Bäumen, davon 14 großkronige und 24 klein- bis mittelkronige Bäume vorgesehen. Weiterhin ist – auch für das Bestandgrün – festgesetzt, dass bei Entfall Nachpflanzungen erforderlich werden. Die Baumpflanzungen erfolgen in Bereichen mit Bodenanschluss, so dass eine dauerhaft vitale Entwicklung angenommen werden kann.

Da die Ersatzpflanzungen zeitnah zur Baumaßnahme erfolgen müssen, ist anzunehmen, dass der Entfall an Phytomasse durch die größere Zahl der neu gepflanzten Bäume alsbald wieder ausgeglichen werden kann. Im Ergebnis wird sich langfristig in Summe – 17 Bäume zu 38 Bäumen - eine größere Phytomasse ausbilden, insoweit waren die Ausführungen des Investors zutreffend.

Mit dem Planvorhaben ist insgesamt eine leichte Reduzierung des Anteils der versiegelten Flächen verbunden (siehe Gründordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 07/004, Ernst-Poensgen-Allee 3 "Zauberberg", Seite 34, Land Germany, August 2020).

20.2 Weiterhin geht die Einwenderin davon aus, dass auch in der notwendigen Schaffung von Feuerwehrezufahrten viel Raum beansprucht würde, der ohne

Baumfällungen nicht möglich wäre. Auch stelle sich die Frage, ob durch das Aufstellen von Containern während der Bauphase zusätzliche Baumverluste zu erwarten sind.

Antwort:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Flächen wurden in die Planung eingestellt. Sie sind auch innerhalb der Bebauungsplanzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Insgesamt 6 Bäume sind für die Einrichtung der Feuerwehraufstellflächen zu fällen. Drei mit einer Rest-Standzeit von unter 10 und 3 einer Rest-Standzeit von unter 20 bis 30 Jahren. Die Bäume sind im Konfliktplan des Grünordnungsplanes dargestellt und werden durch Neupflanzungen ausgeglichen.

Aufgrund der geplanten Bauabfolge und damit der Möglichkeit, heute bebaute Flächen frei zu räumen und diese als Baustelleneinrichtungsfläche zu nutzen, bestehen hinreichende Möglichkeiten, Flächen für das Aufstellen von Baucontainern vorzuhalten, ohne dass damit Baumverluste verbunden sind.

20.3 Die Einwenderin teilt weiterhin mit, dass die Berichterstattung in der Presse den Anschein erwecke, als müsse preisgedämpfter oder sozial geförderter Wohnraum für den Naturschutz ausgelagert werden. Umweltschutz sollte nicht gegen soziale Belange ausgespielt werden, so oder so sei mit erheblichen Fälschungen zu rechnen.

Antwort:

Es wird auf die Antwort 17.1 verwiesen.

20.4 Weiterhin wird um Auskunft gebeten, warum plötzlich so zeitnah neun Bäume auf dem Grundstück gefällt werden mussten.

Antwort:

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine Begutachtung des Baumbestandes erst nach einem längeren Zeitraum wieder durchgeführt. Hierbei wurden teils erhebliche Schäden (Pilzbefall, Sturmschäden) oder fehlende Standfestigkeit ermittelt, sodass bereits aus Gründen der Verkehrssicherheit Baumfällungen erforderlich waren. Diese wurden ordnungsgemäß beantragt und durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt genehmigt.

21. Eine Bürgerin fragt, wie einer solchen Bebauung zugestimmt werden könne. Sie fragt, ob es im Rahmen der Planung ansatzweise eine Auseinandersetzung mit der Umgebung und mit dem Grünbestand gegeben habe, die für die Bebauung weichen müsse. Mitten im Grafenberger Wald lasse man Wohnungen bauen und opfere ein Riesenstück Natur für einen lediglich profitorientierten Entwickler. Sie verweist darauf, dass gerade in Zeiten von Corona Naherholungsgebiete fundamental sind. Zudem werde ihr persönlich ein Stück Lebensqualität genommen, da ihre Sicht zukünftig auf einen Block Beton gelenkt werde.

Antwort:

Der Planbereich soll von der teils gewerblichen Nutzung mit Blick auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu einem Wohngebiet gestaltet und gleichzeitig nachverdichtet werden. Die besondere landschaftliche und ökologische Funktion des Grundstücks wird berücksichtigt und die parkähnliche Landschaft langfristig gesichert; die langfristige Sicherung der parkähnlichen Gestaltung im Übergangsbereich zwischen Landschaft und Stadt ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Es soll an diesem Standort zudem die Realisierung hochwertiger Wohnungen ermöglicht werden.

Um diese Ziele gleichzeitig realisieren zu können, orientiert sich die Planung unter anderem an folgenden Grundlinien für die Freiraumgestaltung und die Grünordnung:

- Bauliche Entwicklung innerhalb der Aktivitätsfelder (definiert in erster Linie durch vorhandene Bebauung und Befestigungsflächen),
- Erhalt von vitalen Gehölzen und von raumprägenden Gehölzgruppen (Auslichten und Freistellen von Gehölzen und Gehölzgruppen, Baumstrukturen als raumprägendes Gegenüber für die neue Architektur),
- keine Erhöhung des Nutzungsdrucks der Freianlagen und der privaten Verkehrsflächen im Plangebiet,
- Generierung der Kosten für langjährige Pflege und Entwicklung des Parks (Im städtebaulichen Vertrag wird die Eigentümerin verpflichtet das Parkpflegewerk (Pflege- und Maßnahmenkonzept „Parkblick“) einzuhalten. Dies wird durch eine noch zu schließende Reallast gesichert werden. Ergänzend dazu beabsichtigt die Eigentümerin langfristige Sicherungen auch mittels dinglicher Regelungen durch zum Beispiel Auflagen in etwaigen Teilungserklärungen, Dienstbarkeiten, et cetera).

Auf Grund der besonderen Standortfaktoren wurde eine gebietsbezogene Konzeption entwickelt, die eine langfristige Sicherung der Parkstrukturen unter gleichzeitiger Entwicklung von Wohnnutzung ermöglicht. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet kein Naherholungsgebiet ist. Es handelt sich um ein privat genutztes Grundstück mit bestehender Bebauung.

Im Grundsatz ist davon auszugehen, dass die Freihaltung der Aussicht im öffentlichen Baurecht schon deshalb keinen Schutzgegenstand darstellt, weil es an der Schutzwürdigkeit dieses Belangs fehlt. Jeder Grundstückseigentümer muss damit rechnen, dass durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken seine Aussicht beschränkt wird. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung wurde das Interesse der Nachbareigentümer, hier insbesondere keine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse, im Planverfahren geprüft.

22. Weiterhin teilt sie mit, dass die Bebauung kaum zur Lösung des beschriebenen Wohnbauflächenbedarfes beitrage. Es handele sich gänzlich um Eigentumswohnungen mit Quadratmeterpreisen von größer 8.000 Euro und werde zu keiner Entlastung führen. Es sei davon auszugehen, dass viele Wohnungen lediglich als Kapitalanlagen genutzt werden beziehungsweise leer bleiben.

Antwort:

Es wird auf die Antworten zu 3 und 19.1 verwiesen. Die Einschätzung dass Wohnungen leer stehen werden, erscheint vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage aber auch mit Blick auf die Lagegunst des Plangebiets als nicht realistisch.

23. Die Bürgerin fragt, was genau die in Punkt 3.7 genannte Ausnahmeregelung HKW bedeute? Mit den Aussagen werde indirekt zugegeben, dass es sich um nicht bezahlbare Wohnungen handele. Die Bürgerin bittet, eine Bebauung abzulehnen.

Antwort:

Der entsprechend des Handlungskonzeptes ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF (HKW) vorgesehene preisgedämpfte und geförderte Wohnraum soll nicht im Plangebiet selbst, sondern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 02/009 – Grafental Mitte – verwirklicht werden. Dies aufgrund der im Plangebiet bestehenden, besonderen Anforderungen hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung, hier

insbesondere der Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten (Grün- und Baumbestand, Hanglage, Nähe zum Wald) und der zum Erhalt des Bestandes in der Parklandschaft notwendigen und angestrebten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Dieses gesonderte Vorgehen sieht das HKW im Einzelfall vor, sofern die entsprechenden besonderen Rahmenbedingungen – wie hier gegeben – vorliegen. Der Ausschuss für Wohnen und Modernisierung hat dieses Vorgehen in seiner Sitzung am 25.9.2017 zur Kenntnis genommen. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat die Abweichung vom HKW in seiner Sitzung vom 29.09.2017 zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nummer 07/004 – Ernst-Poensgen-Allee 3 – auf dieser Grundlage weiterzuführen. Entsprechende vertragliche Regelungen wurden getroffen. Der Bebauungsplan Nummer 02/009 – Grafental-Mitte – ist zwischenzeitlich rechtsverbindlich geworden und die Realisierung der Bauvorhaben ist erfolgt. Die Unterlagen und der Verfahrensstand können auf den Internetseiten der Landeshauptstadt Düsseldorf eingesehen werden. Im Übrigen wird auf die Antwort zu 3 verwiesen.

In der Planung werden die Grünflächen hinreichend berücksichtigt. An der Zielstellung, den Planbereich von der teils gewerblichen Nutzung mit Blick auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu einem Wohngebiet zu entwickeln und gleichzeitig nachzuverdichten, wird festgehalten.

24. Die Bürgerin bittet zumindest die Grünflächen zu schützen. Sie glaubt, dass das Ausmaß der Planung nicht verstanden worden sei und fragt, wie sichergestellt werde, dass der Waldbestand geschützt wird? Wer kontrolliere dies? Die Bürgerin führt weiter aus, dass sie bei solchen Projekten bereits oft gesehen habe, wie der Bagger "zufälligerweise" gegen einen Baum gekommen sei, um dann genau dort ungestört weiterzubauen. Die Bürgerin teilt mit, dass sie den NABU und den Tierschutz kontaktieren werde, und versichert, die sich ihr bietenden juristischen Mittel einzusetzen.

Antwort:

Der vorhandene Grünbestand wurde detailliert erfasst, kartiert und bewertet und im Grünordnungsplan zusammengefasst. Die prägenden und erhaltenswerten Bäume und Pflanzungen wurden ermittelt. Die erforderlichen Schutzzonen um diese Flächen herum wurden bestimmt. Verbleibende Flächen für die gewünschte städtebauliche

Entwicklung wurden ermittelt und als "Aktivitätsfelder" definiert, in denen eine bauliche Entwicklung möglich ist.

Gemäß dem erstellten Grünordnungsplan soll im Plangebiet die naturnahe Parklandschaft erhalten und gestärkt werden. Hierzu soll insbesondere der Grünbestand nach den Vorgaben des Parkpflegewerkes erhalten und entwickelt werden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen getroffen. Mit der gewählten Systematik werden die mit Bäumen, Sträuchern und Büschen bewachsenen Flächen sowie die begrünteten Freiflächen des Plangebietes (Rasenflächen) erfasst. Weiterhin sieht der Grünordnungsplan eine verbindliche ökologische Baubegleitung, Fachrichtung Baumschutz, durch einen Baumsachverständigen vor, der in der Bauphase die Arbeiten überwacht und fachlich begleitet.

Es wird eine vertragliche Regelung zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Eigentümerin getroffen, dass eine Fachfirma mit dem baubegleitenden Schutz der „Jahrhundertbäume“ zu beauftragen ist.