



Regionalforstamt Niederrhein
Moltkestraße 8, 46483 Wesel

Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt
Herr Tomberg
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Stadtverwaltung Düsseldorf Amt 61					
0	1	2	3	4	5
Eing. 16. JULI 2019					
Federführung/ Bearbeitung				61/12	
Frau/Herr Tomberg					

W

- e- Akte
- Schlechter

15.07.2019
Seite 1 von 2

Aktenzeichen
310-11-71.207/004
bei Antwort bitte angeben

Frau Schlechter
Fachgebietsleitung Hoheit
Telefon 0281/ 33832-22
Telefax 0281/ 33832-85

carolin.schlechter@wald-und-
holz.nrw.de

**Bebauungsplan der Innenentwicklung-Vorentwurf Nr. 07/004 –Ernst-Po-
ensgen-Allee 3 –
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB
Ihr Schreiben vom 05.06.2019
Meine E-Mail vom 05.07.2019 (Fristverlängerung)**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Tomberg,

von dem o.g. Vorhaben ist Wald mittelbar betroffen. Das Plangebiet grenzt im Nord-Osten und Süd-Osten an Waldflächen an (Grafenberger Wald). Mit den Gebäuden 1 und 2 (siehe Anlage 1) wird eine sehr waldrandnahe Bebauung verfolgt. Leider liegt kein maßstabsgerechter Plan vor, so dass die Abstände nur geschätzt sind. Das Gebäude 1 weist einen Abstand zum Wald von ca. 12 m auf und das Gebäude 2, an der geringsten Stelle, einen Abstand von ca. 5 m.

Zwischen Waldflächen und baulichen Anlagen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Dies dient vor allem dem Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer der baulichen Anlagen. Gefahren drohen vor allem dann, wenn Bäume durch Windwurf bzw. Bruch auf die Gebäude stürzen oder Waldbrände auf die Bebauung übergreifen. § 13 BauO NRW ist zu berücksichtigen. Außerdem sind auch die Waldflächen selbst brandgefährdet, denn Waldbrände gehen unter anderem von bebauten Bereichen aus. Waldränder besitzen darüber hinaus eine besonders hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sowie für das Landschaftsbild. Ein zu geringer Waldabstand führt zudem zu Bewirtschaftungserschwernissen, da etwa die Fällrichtung nicht mehr frei gewählt werden kann.



Bankverbindung
HELABA
Konto :4 011 912
BLZ :300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004
0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Niederrhein
Moltkestraße 8
46483 Wesel
Telefon 0281 33832-0
Telefax 0281 33832-85
niederrhein@wald-und-
holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de



Bereits im einem Ortstermin am 28.07.2015, unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes, des Gartenamtes, des Architekturbüros und des Regionalforstamtes, wurden die Aspekte einer waldrandnahen Bebauung besprochen. Den Vermerk zu dem Ortstermin füge ich meiner Stellungnahme bei (Anlage 2).

Um den Forderungen des Regionalforstamtes aus dem o.g. Ortstermin einen verbindlichen Charakter zu verleihen und somit meine Bedenken auszuräumen sind sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen anzupassen.

- a) Zeichnerische Festsetzungen:
- Erweiterung der Festsetzung „Unterschreitung Waldgehölzabstand“ im Norden des Plangebietes (siehe Nr. 1 Anlage 1).
 - Erweiterung der Festsetzung „Bereich für Einfriedung (siehe Nr. 2 Anlage 1).
- b) Textliche Festsetzungen:
- Das Vortreten vor die Baugrenze ist in dem gelb markierten Bereich der Anlage 1 nicht zulässig. Werden Balkone oder Terrassen errichtet, wird der ohnehin schon geringe Abstand zwischen Bebauung und Wald noch weiter verkleinert und die oben geschilderten Probleme vergrößert.
 - Die Einfriedung ist ohne Tore, Zugänge o.ä. zu errichten. Eine Fremdeinwirkung durch die Bebauung (z.B. durch Müllablagerungen) auf den Wald soll vermieden werden.
 - Neben einem vertraglich vereinbarten Haftungsausschluss (Hinweis Nr. 9) ist auch eine grundbuchrechtliche Regelung zu treffen. Es muss sichergestellt werden, dass die Vereinbarungen auch bei einem Eigentumswechsel bestandskräftig bleiben.

Desweiteren weise ich darauf hin, dass gemäß § 47 Abs. 1 Landesforstgesetz NRW in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand das Anzünden und Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schlechter

Anlagen

- ① Erweiterung zeichnerische Festsetzung „Unterschreitung Waldgehölzabstand“
- ② Erweiterung zeichnerische Festsetzung „Bereich für Einfriedung“



SONSTIGES		Hinweise	
<ul style="list-style-type: none"> BD Straßenverkehrsflächen PD Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Dn Private Verkehrsfläche PD Zufahrt Garage 800Zweiar offene Halle, Arkade Rampe 	<ul style="list-style-type: none"> Gebühlerhöhen mit Lärmschutz gem. Nr. 31 der technischen Festsetzungen; Baumgruppen mit Baumhöhenangaben (gem. DIN 18255-1; Juli 2007) >= 25 dB(A) tags und / oder mit Baumhöhenangaben >= 25 dB(A) nachts Beaumgruppen, z. B. BG 1 (zum Erhalt) i. S. BG 1 Alle Textliche Festsetzungen Nr. 1.1 i. S. A.1 	<ul style="list-style-type: none"> Unterschreitung Waldgehölzabstand; siehe Textliche Festsetzungen, Hinweise Nr. 9 Sichtdreiecke (sachverständig) vorgeschriebene Stellflächen in öffentlichen Verkehrsflächen sachverständig geplante Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (Strate, Gelände, Zufahrten) (circa - Angeben) Beumstandort Beumstandort (geplant) 	<ul style="list-style-type: none"> Höhen über Bestandsgelände: 1 Oberkante - Außenrand ca. + 14,80 m 2 Oberkante - Giebel ca. + 15,20 m 3 Oberkante - Außenrand ca. + 14,80 m 4 Oberkante - Giebel ca. + 15,20 m 5 Oberkante - Attika ca. + 18,50 m 6 Oberkante - Außenrand ca. + 17,80 m 7 Oberkante - Giebel ca. + 18,20 m

Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan
-Vorentwurf-

Plan-Nr.
07/004

- Ernst-Poensgen-Allee 3 -

Amtsleitung, Düsseldorf, den 24.5.2012

*Wicht maßstabs-
gerecht*

**Ernst-Poensgen-Allee 3-3f , Anregungen Forstamt
Kurzvermerk, Ortstermin 28.07.2015**

Teilnehmer

(Regionalforstamt Niederrhein)
(Parkblick GmbH)
(Gartenamt)
(Stadtplanungsamt)

Das Grundstück an der Ernst-Poensgen-Allee 3-3f in Düsseldorf-Ludenberg zeichnet sich durch seine besondere stadträumliche und landschaftliche Lage aus. Es befindet sich in einer Hanglage und grenzt im Osten und Süden an den Grafenberger Wald (Flächennutzungsplan: LSG). Gemäß dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan gehören die Waldflächen zum Landschaftsschutzgebiet "Aaper Wald, Grafenberger Wald, Auf der Hardt und Hangwald Torfbruch". Der Baumbestand auf dem Grundstück ist sehr wertvoll und soll in großen Teilen erhalten bleiben. Auf Empfehlung des Gartenamtes wird das Forstamt frühzeitig in die Planung involviert, damit die Anregungen in der Entwurfsplanung berücksichtigt und aufgenommen werden können.

Anregungen Forstamt:

- Da Bestandsgebäude vorhanden sind, wird die Nähe der neugeplanten Bebauung im Nordosten zum Wald hin toleriert. Im Allgemeinen wird auf die Abstandsregelung laut Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (Nr. 72.23) und den Erlass zur Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben (obsolet, jedoch haben sich die Argumente des Erlasses nicht geändert, so dass darauf immer noch hingewiesen wird) hingewiesen. Hier wird ein Abstand von 35m zum Waldrand hin gefordert. Für alle weiteren geplanten Gebäude sollte ein größtmöglicher Abstand zum Wald eingehalten werden (geplantes Haus 2 und 7).
- Wohnen ist in Waldnähe geplant. Hierzu sollten vertragliche Regelungen (bezüglich Verkehrssicherung, Schatten, Laub, Duldung der Bäume u.s.w), Eintragung im Grundbuch (falls Eigentümer wechselt) sowie Hinweise in den textliche Festsetzungen im B-Plan (Verkehrssicherung, Erhalt der Bäume sowie Ersatzpflanzungen bei Ausfall) getroffen werden
- Bei der Grundrissplanung ist darauf zu achten, Terrassen und Balkone nicht in Richtung Wald anzuordnen (Gefahr durch Grillnutzung etc.)
- Spielflächen und Treffpunkte für Anwohner (keine Grillflächen) sollen in offenen Zonen (Verkehrssicherung) geplant werden
- Es ist keine „klassische“ Gartennutzung geplant
- Abgrenzung zw. Grundstück und Wald in Form eines Zauns sollte bestehen bleiben, damit kein Fremdeinwirken (z. B. durch Müll) im Wald verursacht wird
- Keine Stellplätze im nord-östlichen Bereich des Grundstücks, dieser Bereich sollte von Nutzung frei bleiben
- Werden die Randbereiche im Norden und Südosten in eine andere Nutzungsart als Wald überführt, handelt es sich um eine Waldumwandlung.



AW: B-Plan 07/004 Ernst-Poensgen- Allee - unser Gespräch vom 15.06.2020

Schlechter, Carolin An:

23.06.2020 07:24

Kopie: "bauleitplanung@duesseldorf.de"

Von: "Schlechter, Carolin" <Carolin.Schlechter@wald-und-holz.nrw.de>

An:

Kopie: "bauleitplanung@duesseldorf.de" <bauleitplanung@duesseldorf.de>

Sehr geehrter

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen.

Auf Grundlage unseres Gesprächs und den mir übersandten Unterlagen führe ich die wesentlichen Punkte, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind, auf.

Vorbehaltlich, dass Folgendes Beachtung findet, werden gegen das Vorhaben keine weiteren Bedenken vorgetragen:

- Es wird eine Regelung bezüglich der Verkehrssicherungspflicht und möglicher Schadensersatzansprüche bei Schäden die durch den Wald verursacht werden, mit dem Waldbesitzer getroffen.
- Der Bereich für Einfriedung wird ergänzt. In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass die Einfriedung ohne Tore, Zugänge o.ä. zu errichten ist.
- Der Bereich „Überschreitung Waldgehölzabstand“ wird ergänzt (siehe meine Stellungnahme vom 15.07.2019).
- In dem, in meiner Stellungnahme vom 15.07.2019, gelb markierten Bereich kann unter folgenden Voraussetzungen vor die Baugrenze getreten werden: Die Auflage bezüglich des offenen Feuers wird umgesetzt; Überschreitung bei Terrassen und Balkonen: 1,5m

Es ist sicherzustellen, dass die Regelungen auch bei Eigentümerwechseln übertragen werden und ihre Gültigkeit beibehalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Carolin Schlechter
Wald und Holz NRW
Regionalforstamt Niederrhein
Fachgebietsleiterin Hoheit
Moltkestraße 8
46483 Wesel

Tel.: 0281/ 33832-22

Fax: 0281/33832-85

E-Mail: Carolin.Schlechter@wald-und-holz.nrw.de

www.wald-und-holz.nrw.de

www.facebook.com/WaldundHolzNRW

Von:

Gesendet: Mittwoch, 17. Juni 2020 14:51

An: Schlechter, Carolin <Carolin.Schlechter@wald-und-holz.nrw.de>

Cc:

Betreff: B-Plan Ernst-Poensgen- Allee - unser Gespräch vom 15.06.2020

Sehr geehrte Frau Schlechter,

vielen Dank für das konstruktive und kurzfristige Gespräch zu den noch offenen Themen. Wie vereinbart schicke ich Ihnen den letzten Text zur Reallast, wie wir ihn mit dem Grünflächenamt abgestimmt haben. Ich habe ihn bewusst im Änderungsmodus belassen, damit Sie den Entwicklungsstand der Baulast sehen. Die Reallast wird formal erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages eingetragen.

Ferner lege ich diesem Schreiben das Pflegekonzept mit dem letzten Stand (16.10.2019) bei. Das Pflegekonzept wird verpflichtenden Bestandteil des städtebaulichen Vertrags und von uns zum Bestandteil der Kaufverträge für die einzelnen Wohnungen gemacht. Einzelne wichtige Elemente des Pflegekonzeptes wie bspw. das Verbot von offenem Feuer/ Grillen auf Terrassen und Balkonen werden wir voraussichtlich noch zusätzlich in die Teilungserklärung der einzelnen Häuser aufnehmen. Damit erhält es eine noch mal höhere Bedeutung und Aufmerksamkeit.

Die Kombination der verschiedenen Sicherungsinstrumente stellt aus unserer Sicht sicher, dass alle notwendigen Voraussetzungen gegeben sind, um die Frage der Balkone und Terrassen in Richtung Wald wie besprochen zu regeln. Da wir zudem gegenüber der derzeitigen Bebauung zurückgerückt sind, verbessert sich die Situation des Waldabstandes gegenüber dem aktuellen Stand.

Leider ist die Stadt noch nicht bereit, mir den Entwurf oder bestimmte Passagen des Entwurfs aus dem städtebaulichen Vertrag zur Verfügung zu stellen. Begründung ist, dass noch nicht alles final abgestimmt ist. Allerdings wurde mir noch einmal bestätigt, dass mit dem Grünflächenamt Einigung über die zu treffenden Maßnahmen und Absicherung besteht. Insofern müssten Sie in ihrem Vermerk unterstellen, dass wir die entsprechenden Sicherungen so realisieren werden.

Auf Basis Ihres Vermerks und unseres Gesprächs werden wir die Festsetzungen im B-Plan entsprechend ändern und Ihnen vorab zur Kenntnis geben.

Mit freundlichen Grüßen