

Begründung:

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 Hektar und liegt im westlichen Teil des Stadtteils Ludenberg, östlich der Ernst-Poensgen-Allee in Höhe der Graf-Recke-Straße. Östlich und südlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Düsseldorfer Stadtwald. Das Plangebiet diente ursprünglich einer Krankenhausnutzung und wurde später zu einer Wohn- und Verwaltungsnutzung umgewandelt. In Teilen stehen die Gebäude heute leer, die Nutzung als Verwaltungsstandort wurde aufgegeben.

Aufgrund der hohen Nachfrage und des dringenden Wohnbauflächenbedarfs in Düsseldorf soll das Plangebiet für eine Wohnnutzung entwickelt werden, unter gleichzeitiger Sicherung des auf dem Grundstück bestehenden, wertvollen Baumbestandes und Berücksichtigung des Übergangs zum Stadtwald. Die sich aus diesen Planungszielen ergebenden Spannungen sind bauleitplanerisch zu bewältigen. Der politische Auftrag, die zukünftige Bebauung in dem Gebiet im Rahmen einer Bauleitplanung zu steuern, besteht schon seit längerem. Auf Grundlage des vom jetzigen Eigentümer entwickelten Bebauungskonzeptes kann mit Aufstellung dieses Bebauungsplans nun das für die Realisierung erforderliche Planungsrecht konkret geschaffen werden. Vorgesehen ist die Realisierung von rund 80 Wohneinheiten. Das Verfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Die Sicherung des prägenden und wertvollen Baum- und Grünbestands soll im Bebauungsplanverfahren durch die Beschränkung der Baufelder auf weniger sensible Bereiche erfolgen. Aufgrund der Lage dieser Bereiche im Plangebiet innerhalb des sogenannten Waldabstands, wird auch hierzu im Verfahren eine vertieften Prüfung und Steuerung mit bauleitplanerischen Mitteln erforderlich.

Ein städtebaulicher Vorentwurf wurde am 07.02.2017 bereits im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung inkl. der im Nachgang eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger hat ein erhebliches Konfliktpotential aufgezeigt. Dieses soll geordnet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet und gelöst werden.