

## **Sachdarstellung**

### **Anlass**

Um das Zusammenwirken von Theorie und Praxis in der Ausbildung zu optimieren, beabsichtigt die Medizinische Klinik Gerresheim den Neubau einer Pflegeschule auf einem eigenen, direkt angrenzenden Grundstück an der Ecke Bergische Landstraße/Gräulinger Straße. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist in direkter Anbindung an die Pflegeschule die Bereitstellung von Wohnraum als studentisches Wohnen und Seniorenwohnen vorgesehen. Ebenso sind Raumangebote für die Nutzung als Tagespflege sowie ein Familientreff geplant. Um das Angebot sozialer Nutzungen im Umfeld zu erweitern, soll zukunftsgerichtet zudem eine Kindertagesstätte vorgesehen werden.

### **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gerresheim, Stadtbezirk 7 und umfasst eine Fläche von etwa 6.300 m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt durch die Bergische Landstraße, die Gräulinger Straße und durch die Straße Im Heidewinkel. Es handelt sich um den ehemaligen Parkplatz des Klinikums Gerresheim sowie um sechs westlich angrenzende Gartenhofhäuser, die über die Straße Im Heidewinkel erschlossen sind.

### **Beschluss OVA/140/2023**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die schalltechnische Untersuchung VL 9178-3.1 (Stand: 28.08.2023) aufgezeigt, dass es bei Realisierung des Vorhabens bei gleichzeitiger Beibehaltung von Tempo 50 km/h an den Gebäuden im Umfeld zu einem Erreichen der als kritisch zu wertenden Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts käme.

Der am 18.03.2021 vom Stadtrat beschlossene Lärmaktionsplan III sieht als eine Maßnahme zur Minderung von Straßenverkehrslärm die Reduzierung von Geschwindigkeiten auf stark lärmbelasteten Straßen vor. Weiterhin hat die Bezirksvertretung 7 einen Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h entlang der Gräulinger Straße am 22.06.2021 mehrheitlich beschlossen. Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens an der Gräulinger Straße auf die Anwohnenden sowie die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Plangebietes möglichst gering zu halten, soll im Zuge des Planverfahrens die im Lärmaktionsplan bereits vorbereitete Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h umgesetzt werden.

Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer Erhöhung der Lärmwerte an den Gebäuden der Umgebung aufgrund der Mehrverkehre kommt, welche die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreichen. Durch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 km/h an der Gräulinger Straße führt jedoch dazu, dass die kritischen Lärmwerte der Gesundheitsgefährdung im Umfeld nicht mehr erreicht werden.

## **Verfahren**

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan dient dazu, bereits bebaute Flächen wieder zu nutzen und einer sinnvollen und nachhaltigen Revitalisierung zuzuführen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt, sodass ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist. Parallel zur Initiierung des Bebauungsplanverfahrens wurde die Möglichkeit einer Befreiung für das Vorhaben gemäß der „Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW) geprüft. Da der Wohnanteil des Vorhabens jedoch für eine Befreiung gemäß dieser Verordnung nicht hoch genug ist, wurde das Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Zuletzt erfolgte die Beteiligung der Politik zur Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans im Februar 2023. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) sieht das BauGB bei Verfahren gemäß § 13 a regelmäßig nicht vor. Dennoch wurde diese im März 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse der § 3(1) sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 07/017 – Im Heidewinkel Ost - soll nun die Durchführung der öffentlichen Auslegung einschließlich der Veröffentlichung im Internet beschlossen werden.