

# **B e g r ü n d u n g**

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5077/056 - Am Heerdter Krankenhaus -**

**Stadtbezirk 4    Stadtteil Heerdt**

### **1.    Örtliche Verhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Stadtteils Heerdt in unmittelbarer Nähe zum Rheinufer und wird von der Pariser Straße im Norden, der Straße „Am Heerdter Krankenhaus“ im Osten, der Rheinallee im Süden und der Kribbenstraße im Westen begrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Das Gelände ist weitgehend eben. Im Norden, jenseits der Pariser Straße und im Osten, jenseits der Straße „Am Heerdter Krankenhaus“, befinden sich Sportflächen. Im Süden grenzt, jenseits der Rheinallee, das Rheinufer an. Im Westen, entlang der Kribbenstraße, befindet sich Wohnbebauung mit vorwiegend zwei bis dreigeschossigen Baukörpern. Ca. 250 m westlich, im Verlauf der Pariser Straße, befindet sich am Nikolaus-Knopp-Platz das Stadtteilzentrum von Düsseldorf-Heerdt mit seinem kleinteiligem Nahversorgungsangebot.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist weitgehend unbebaut und unversiegelt. Der südliche Teil ist mit den Gebäuden und Funktionsflächen des Dominikus-Krankenhauses Düsseldorf-Heerdt bebaut und teilversiegelt. Im Westen befinden sich auf der östlichen Seite der Kribbenstraße vier mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaute Privatgrundstücke. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein versiegelter Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen sowie ca. 45 Stellplätze entlang der Rheinallee, die dem Dominikus-Krankenhaus zugeordnet sind.

Das 12 geschossige Hauptgebäude des Krankenhauses mit angeschlossener Ambulanz sowie die zugeordnete Kapelle befinden sich im südöstlichen Abschnitt des Plangebietes, die Nebengebäude des Dominikus-Krankenhauses (Konvent und ehemaliges Schwesternwohnheim) liegen im Südwesten des Plangebietes.

Die Erschließung des Krankenhausgrundstücks erfolgt heute über den Zugang des Dominikus-Krankenhauses im Südosten von der Straße „Am Heerdtter Krankenhaus“ sowie über den Parkplatz im Südwesten an der Rheinallee. Durch die Einfriedung mit einer Mauer entlang der Pariser Straße besteht von Norden kein Zugang sowie keine Einsehbarkeit des Plangebietes.

Im Norden und Westen des Plangebietes befindet sich ein umfangreicher Baumbestand.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf (Bekanntmachung 18.01.1992) ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf - gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - ausgewiesen. Da die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele nicht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, erfolgt eine Änderung des FNP im Parallelverfahren.

Der älteste geltende Bebauungsplan Nr. 5077/018 von 1932 umfasst das Plangebiet vollständig und setzt, als nicht qualifizierter Bebauungsplan, eine straßenbegleitende Fluchtlinie im Abstand von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie entlang der Pariser Straße, der Kribbenstraße und der Rheinallee fest.

Der Fluchtlinienplan Nr. 5077/024 von 1935 umfasst den östlichen Teil des Plangebietes und führt die Festsetzung der straßenbegleitenden Fluchtlinie entlang der östlichen Abschnitte der Pariser Straße und der Rheinallee fort. Entlang des hier dargestellten, geänderten Verlaufs der Straße Heerdter Lohweg (heute: „Am Heerdter Krankenhaus“) im Nordosten des Plangebietes entspricht die festgesetzte Fluchtlinie der Straßenbegrenzungslinie.

Der Fluchtlinienplan Nr. 5077/030 von 1950 berührt den nördlichen Teil des Plangebietes und überlagert im nordöstlichen Teilbereich den Fluchtlinienplan 5077/024. Er setzt eine, in Anpassung an die geänderte Straßenbegrenzungslinie der Pariser Straße, nach Süden versetzte Fluchtlinie im gleichbleibenden Abstand von 5 Metern fest. Auch für die östliche Straßenseite im nördlichen Teil der Kribbenstraße wird eine äquivalente Fluchtlinie festgesetzt, die den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes betrifft.

Beide Fluchtlinienpläne werden vom Durchführungsplan Nr. 5077/035 von 1954 überlagert, der den nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes überdeckt. Dieser übernimmt die Fluchtlinie entlang der Pariser Straße im Norden und setzt, ergänzend für die östliche Seite des Plangebietes entlang der zu diesem Zeitpunkt neu geplanten Straße „Am Heerdter Krankenhaus“ und für den östlichen Abschnitt an der Rheinallee, eine entsprechende straßenbegleitende Zone von 5 Metern Breite (ab der Straßenbegrenzungslinie) fest, die von Bebauung freizuhalten ist. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist zudem, im Anschluss an die Rheinallee, eine Fläche als „privater Parkplatz“ ausgewiesen. Auch für den mittleren Abschnitt entlang der Rheinallee wird die bestehende Fluchtlinie im Abstand von 5 Metern dargestellt.

Der Fluchtlinienplan Nr. 5077/039 von 1958 überdeckt einen Teilbereich im Westen des Plangebietes. Für den mittleren Abschnitt der Kribbenstraße (Hausnummern 17 bis 35) setzt dieser auch die straßenbegleitende Fluchtlinie im Abstand von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie fest.

Aufgrund des Charakters der genannten Fluchtlinien- bzw. Durchführungspläne als nicht-qualifizierte Bebauungspläne ist der überwiegende Teil des Plangebietes derzeit nach § 34 BauGB zu betrachten.

#### Flugsicherung

Das Plangebiet liegt am äußeren Rand des Bauschutzbereiches des Flughafens Düsseldorf-International, innerhalb des 6 km Halbmessers um den Flughafenbezugspunkt.

#### Wasserschutz

Der südliche Abschnitt des Plangebietes (ca. 100 m) fällt unter die Deichschutzverordnung des Regierungsbezirkes Düsseldorf.

#### Grünordnungsrahmenplan

Im Grünordnungsrahmenplan der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 4 ist die nördliche, unbebaute Fläche des Plangebietes als Grünfläche ausgewiesen.

Das Gebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet entlang des Rheins und im Schnittpunkt zweier Grünverbindungen: Im Süden grenzt extensives Grünland entlang des Rheinufers an das Gebiet (Landschaftsschutzgebiet). Für die aus Osten auf das Plangebiet zulaufende, uferbegleitende Fuß- und Radwegeverbindungen entlang des Rheins, die derzeit am Heerdter Krankenhaus endet, ist eine Weiterführung in Richtung Westen vorgesehen.

Die östlich des Plangebietes gelegene Grünfläche, jenseits der Straße „Am Heerdter Krankenhaus“, ist als Grünanlage mit Kinderspielplatz ausgewiesen. Für die hier in Nord-Süd-Richtung zwischen Rhein und Pariser Straße verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung ist eine Weiterführung nach Norden geplant. Mittelfristig ist eine Vervollständigung der Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung bis zur Erholungsstätte Lörick vorgesehen.

Des Weiteren sind im Grünordnungsrahmenplan Baumreihen entlang der Pariser Straße und der Rheinallee sowie eine Gehölzgruppe auf der östlichen Seite der Straße „Am Heerdter Krankenhaus“ eingetragen.

#### Das Städtebauliche Gutachterverfahren

Für das Plangebiet wurde vom Auslober in Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf ein Gutachterverfahren in zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt. Zum Verfahren wur-

den acht Entwurfsteams (Städtebauer/Landschaftsplaner) eingeladen. Die erste Phase des Gutachterverfahrens wurde vom 06.04.2011 bis zum 15.07.2011 (Jurysitzung) durchgeführt. Mit fünf ausgewählten Teilnehmern wurde die zweite Phase der Bearbeitung durchgeführt. Diese endete am 25.08.2011. In der Jurysitzung am 22.09.2011 wurde der Beitrag des Planungsbüros ASTOC, Köln mit RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn als erster Preisträger und der Beitrag des Büros Fink+Jocher, München mit Burger Landschaftsarchitekten, München, als zweiter Preisträger prämiert. Die erstplazierte Arbeit wurde als Grundlage für die städtebaulich-freiraumplanerische Ausarbeitung bestimmt. Gemäß den Vorgaben der Jury wurde das städtebauliche Konzept in der Folge weiterentwickelt. Die vorliegende städtebauliche Masterplan Rheinkilometer 740 ist Grundlage für den Bebauungsplan.

Aufgrund der spezifischen Anforderungen an eine Hochhausplanung, hier insbesondere wegen der vorgesehenen Kombination eines Ärztehauses mit einem Wohnhochhauses und insbesondere aufgrund der besonderen Lage im Stadtgebiet (prominente Lage am linken Ufer des Rheines gegenüber den rechtsrheinischen Stadtteilen Karlstadt und Altstadt sowie der Rheinufer-Promenade / südlich der B 7 (Stadtautobahn / Verkehrsdreieck Heerdt / nordwestlicher Stadteingang) wird für die städtebauliche Ausformulierung des Hochhauses ein gesondertes Gutachterverfahren erfolgen. Dieses wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ergebnisse des städtebaulichen Gutachterverfahrens planungsrechtlich umzusetzen. Auf Grundlage der Vorgaben des prämierten Entwurfes soll die Entwicklung neuer, qualitativvoller Wohnbebauung sowie wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen in Ergänzung des Medizinstandortes unter Berücksichtigung des baulichen Bestands ermöglicht werden. Weiterhin soll der Bestand an medizinischen Nutzungen planungsrechtlich gesichert bzw. in Teilen erweitert werden.

Die Neuplanung soll insbesondere Flächen für eine Nutzung schaffen, die dem Potenzial und der besonderen Lage am Uferbereich des Rheins gerecht wird. Die Planung umfasst die Flächen nördlich und westlich des bestehenden Dominikus-

Krankenhauses. Das Hauptgebäude des Krankenhauses, inklusive der zugeordneten Ambulanz und der Kapelle, wird planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der Ambulanz und südlich des Hauptgebäudes sollen Erweiterungs- und Ergänzungsbauten ermöglicht werden.

Vorgesehen ist der Abriss der im südwestlichen Abschnitt des Plangebietes bestehenden Nebengebäude des Dominikus-Krankenhauses (Konvent und ehemaliges Schwesternwohnheim). Die Stellplätze für das Krankenhaus im äußersten Südwesten sollen entfallen und in ein neues Parkhaus nördlich des Krankenhauses verlagert werden.

Der Bebauungsplan soll zum einen die Grundlage für eine gemischte Wohnbebauung für verschiedene Generationen und Bevölkerungsgruppen schaffen. Zum anderen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Stärkung des gewerblich-medizinischen Angebotes geschaffen werden. Es ist deshalb vorgesehen, im Plangebiet (neben der Bestandssicherung) Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungsbau, betreutes Wohnen sowie ein Ärztehaus mit gewerblich-medizinischen Dienstleistungen und ein Wohnhochhaus zu realisieren. Insgesamt soll, entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, ca. 41.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche entwickelt werden können.

#### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Ärzte-/Wohnhochhaus und das Parkhaus im Nordosten, einen Wohnblock mit zum Teil spezifischen Wohnformen als schallschützende Bebauung entlang der Pariser Straße im Norden und den Miet- und Eigentumswohnungsbau im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes anzuordnen. Westlich des Parkhauses soll ein Quartiersplatz entwickelt werden. Neben der Bestandssicherung der bestehenden Krankeneinrichtungen (ca. 38.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Ärztehaus (ca. 6.000 m<sup>2</sup>), ein Wohnhochhaus (ca. 7.500 m<sup>2</sup>), ein Parkhaus mit ca. 350 Stellplätzen entwickelt werden. Innerhalb des Plangebiets sollen weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von ca. 220 bis 250 Wohneinheiten (ca. 28.000 m<sup>2</sup>) geschaffen werden.

Hierbei ist an der Pariser Straße ein Wohnblock vorgesehen, der betreutes Wohnen, Mietwohnungsbau aber auch eine Sozialstation, eine Großtagespflegestelle und

Betreuungs- und Serviceleistungen sowohl für das Quartier als auch für den Stadtteil anbieten kann. Im übrigen Plangebiet soll Geschosswohnungsbau in Solitären (Mietwohnung- und Eigentumswohnungen) entstehen.

Ein weiterer Bestandteil der Planungen ist die Errichtung eines neuen Konvents für die bereits auf dem Gelände ansässigen Ordensschwwestern. Geplant ist ein Gebäude mit Gruppenwohnungen für derzeit 20 Nonnen (Einzelappartements mit Gemeinschaftsräumen) als Ersatz des heutigen Baukörpers, in unmittelbarer Nähe zur weiterhin bestehenden Kapelle. Der Bau soll potenziell auch für andere Gruppenwohnformen nutzbar sein.

Die Konzeption für den Wohnungsneubau im Plangebiet sieht, orientiert an den bestehenden Gebäudehöhen, eine nach Osten bzw. Norden ansteigende Entwicklung der Gebäudehöhen vor. Das Plangebiet wird im westlichen Abschnitt, angrenzend zur Kribbenstraße, von überwiegend drei- bis viergeschossigen Gebäuden geprägt. Westlich des zentralen Platzes ist, als Kopf der Blockrandbebauung, ein siebengeschossiger Baukörper vorgesehen. Als markanter Hochpunkt soll im Nordosten ein Wohnhochhaus als städtebauliche Dominante entstehen. Entlang der Pariser Straße soll eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung errichtet werden.

#### Ergänzende Gesundheitseinrichtungen und Dominikus-Krankenhaus

Das Ärztehaus, in Nähe und Anbindung an das bestehende Dominikus-Krankenhaus, soll das medizinische Angebot in Düsseldorf-Heerdt ergänzen und Synergien zwischen den Häusern entstehen lassen. Mit dieser Planung sollen neben städtebaulichen Zielen (Quartierseingang, Landmarke) insbesondere auch Möglichkeiten für die Schaffung neuer Arbeitsplätze und die Stärkung des Medizinstandortes Heerdt gegeben werden. Hier soll eine Bündelung von Gemeinschaftspraxen mit Fachärzten und Therapeuten sowie Flächen für weitere ergänzende Nutzungen angeboten werden können.

Das im Südosten des Plangebietes bestehende Dominikus-Krankenhaus Düsseldorf-Heerdt wird derzeit umfassend modernisiert. Ziel des Bebauungsplanes ist es, zu gewährleisten, dass einerseits alle funktionalen Anforderungen des Krankenhauses gewährleistet bleiben und auf der anderen Seite die geplante und bestehende Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen durch den Krankenhausbetrieb geschützt wird.

## Freiraumplanung

### Vernetzung und Freiraum

Ziel der Planung ist die Einbindung des neuen Wohnstandortes sowohl in das bestehende Stadtteilgefüge in Düsseldorf-Heerdt, als auch in das vorhandene Freiraumnetz mit den Rheinwiesen und Sportangeboten in direkter Nachbarschaft. Die Konzeption sieht ein Fußwegenetz vor, das eine gute Durchquerung des Plangebiets ermöglicht. Sowohl an der Rheinallee als auch an der Kribbenstraße sind Verknüpfungspunkte vorgesehen. Über einen Quartiersplatz und den Eingangsbereich zwischen Ärztehaus und Parkhaus soll eine Anbindung an den Rhein Park Heerdt erfolgen. Der in Höhe des Krankenhaus-Haupteingangs bestehende Übergang soll aufgewertet werden. Die im Grünordnungsrahmenplan eingetragenen und geplanten Wegeverbindungen sind berücksichtigt.

### Rheinallee

Ein weiteres Ziel der Planung ist die städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Rheinufer entlang der Rheinallee bei gleichzeitiger Rücknahme der Verkehre an dieser Stelle. Das städtebauliche Potenzial der südorientierten Flächen des Krankenhauses mit ihrer Orientierung zum Rheinufer soll besser genutzt werden. Die verkehrlichen Anforderungen des Krankenhauses (Erreichbarkeit Ambulanz, Anlieferung) sind bei der Neugestaltung der Rheinallee zu berücksichtigen.

### Quartiersplatz

Der städtebauliche Entwurf sieht die Ausbildung eines Quartiersplatzes westlich des Parkhauses vor. Für die Belebung des Platzes ist u.a. vorgesehen, die zum Platz orientierte Ebene des Parkhauses mit Nutzungen zu belegen. Der Quartiersplatz soll den Bewohnern, den Besuchern und Kunden aber auch den Patienten und Mitarbeitern als Aufenthalts- und Erholungsfläche dienen. Er soll deshalb entsprechend hochwertig gestaltet und in die Freiraumkonzeption integriert sein.

### Begrünung des Plangebietes

Das Plangebiet verfügt über einen gewachsenen Baumbestand, teils mit prägendem Charakter. Soweit möglich, wurde im Rahmen der Konzeption auf die bestehende Grünkulisse Rücksicht genommen, so dass ggf. auch ein Erhalt erfolgen kann. Für die Freiflächen ist eine Begrünung vorgesehen.



Die freiraumplanerische Konzeption ist im Einzelnen noch zu erstellen.

#### Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Pariser Straße, eine der vierspurigen Hauptverkehrsachsen im linksrheinischen Düsseldorf, die das Plangebiet innerstädtisch und überregional an das Straßen- und Autobahnnetz für den Individualverkehr anbindet.

Ein ÖPNV-Anschluss ist über die Haltestelle „Dominikus Krankenhaus“ der U 75 (auf eigenem Gleisbett) und über die Buslinien 833 und 863 gegeben. In Höhe des Haupteingangs des Krankenhauses liegt die Bushaltestelle der Linie 833 (Endhaltestelle).

Es ist beabsichtigt, die Planungen zur Ertüchtigung der Kreuzung Heerdter Lohweg/Pariser Straße bzw. der Anbindungen an die Brüsseler Straße bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Weiterhin sollen im Vorgriff auf den geplanten Ausbau der Haltestelle „Heerdter Krankenhaus“ zum Hochbahnsteig, die daraus resultierenden Flächenerfordernisse bereits im Vorgriff berücksichtigt werden. Die Anlage des Hochbahnsteiges erfordert eine Aufweitung der Pariser Straße. Mit dem Bebauungsplan sollen daher jene Flächen, die zukünftig für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur erforderlich werden, planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes wurde überprüft, ob durch die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in der Straße „Am Heerdter Krankenhaus“ eine verbesserte Zu- und Abfahrtsituation für das bestehende Krankenhaus und die neuen Nutzungen geschaffen werden kann. Das Ergebnis der verkehrstechnischen Prüfung zeigt, dass durch eine Abbindung der Rheinallee und die Öffnung der Straße „Am Heerdter Krankenhaus“ für den Zweirichtungsverkehr sowohl eine direktere und zeitsparendere Anfahrtsituation für das Krankenhaus, als auch eine Entlastung für die geplante und bestehende Wohnbebauung im Westen des Krankenhauses, entlang der Kribbenstraße, erreicht werden kann. Zugleich kann eine verkehrliche Entlastung der Rheinallee, zugunsten einer Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer, erreicht werden. Für die entsprechende Neuordnung des Erschließungssystems ist auch eine teilweise Aufweitung der Straße „Am Heerdter Krankenhaus“ erforderlich. Mit dem Bebauungsplan sollen die Grundlagen auch hierfür ge-

schaffen werden. Ob und Inwieweit auch die Haltestelle der Buslinie 833 im Rahmen der Neuordnung zu überplanen wäre, wird im Weiteren geprüft.

Für eine weitergehende Bündelung von Verkehren soll der an der Pariser Straße geplante Wohnblock direkt von der Pariser Straße erschlossen werden (Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage).

#### Ruhender Verkehr

Die Planung sieht vor, den ruhenden Verkehr der gewerblichen/medizinischen Nutzungen (Krankenhaus/Ärztehaus) sowie den mit diesen Nutzungen verbundenen Besucherverkehr verkehrlich optimiert an einer Stelle zu bündeln. Die vorhandenen Stellplätze an der Rheinallee (Krankenhaus-Parkplatz), Teile der öffentlichen Stellplätze in der Straße „Am Heerdter Krankenhaus“ sowie die erforderlichen Stellplätze des Ärztehauses sollen deshalb in einem Parkhaus gebündelt werden. Das Parkhaus soll darüber hinaus auch als Bindeglied zwischen dem Krankenhaus und dem neuen Ärztehaus im Nordosten des Plangebietes dienen. Insgesamt sollen ca. 350 Stellplätze vorgehalten werden. Die erforderlichen Stellplätze des Wohnhochhauses sollen in einer Tiefgarage vorgehalten werden. Um auch hier die Verkehre zu bündeln, soll die Erschließung dieser Tiefgarage über das Parkhaus erfolgen.

Für den Eigentumswohnungsbau im südlichen Teil des Plangebietes ist eine individuelle Stellplatzanordnung vorgesehen (Tiefgaragen). Für alle Wohnangebote wird ein Stellplatzschlüssel von mindestens 1:1,25 (inkl. Besucher) angenommen.

## **4. Umweltbelange**

### Emissionsquellen

Folgende Emissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden bereits untersucht:

- Verkehrslärm von der Pariser Straße im Norden,
- Sportlärm von den im Osten angrenzenden Sportflächen,
- Hafennutzung (Industrielärm),
- gebietsinterne Lärmquelle Parkhaus (Gewerbelärm),
- Anlieferungsverkehr und Alarmfahrten des Krankenhauses (Anlieferungsverkehr und Krankenwagen).

Die Untersuchung hat ergeben, dass bezüglich des Sportlärms keine gesonderten Belastungen zu erwarten sind. Bezüglich der Hafennutzung ist ebenfalls keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten. Der Schutzanspruch gegenüber den gewerblichen Betrieben im Hafen wird durch die Planung auch nicht verschärft, da westlich des Krankenhauses bereits Wohngebiete bestehen. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an die gewerblich-industrielle Nutzung heran und wird daher auch keine Verschärfung der zulässigen Emissionswerte auslösen.

In Bezug auf den Verkehrslärm der Pariser Straße wurden hohe Lärmpegelbereiche ermittelt. Im Bebauungsplan werden daher gesonderte Maßnahmen erforderlich werden. Zum einen ist die Ausbildung eines Gebäuderiegels an der Pariser Straße erforderlich. Zum anderen werden hier voraussichtlich Regelungen zur Anordnung von Aufenthaltsräumen zu treffen sein. Die vorliegende lärmtechnische Studie ist im weiteren Verfahren auf Grundlage der konkreten städtebaulichen Konzeption zu überarbeiten.

Das geplante Parkhaus stellt eine wirksame Abschirmung gegenüber Verkehrslärm für die dahinter liegende Wohnbebauung dar. Allerdings muss auch gewährleistet werden, dass von dem Parkhaus keine zusätzliche Lärmbelastung ausgeht. Dieser Sachverhalt ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen.

In Bezug auf den Anlieferungsverkehr sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, insbesondere zum Nachzeitraum, zu erwarten. Diese Lärmkonflikte zur geplanten Wohnnutzung sollen jedoch bereits im Vorfeld zu diesem Bebauungsplan bewältigt werden. Zum einen durch die Wahl der erforderlichen Technik im Rahmen der Modernisierung des Krankenhauses. Zum anderen durch die Einhausung der fraglichen Bereiche im Rahmen der Erstellung der Ergänzungsbauten. Die entsprechenden Maßnahmen sind bereits in der Planung, die Ergänzungsbauten sollen parallel zu diesem Bebauungsplan errichtet werden.

#### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In den vorbereitenden Untersuchungen wurde der Grünbestand nahezu vollständig kartiert und bewertet. Lediglich im Nordosten sind noch weitere Kartierungen aufgrund des Ausbaus des Knoten Pariser Straße/Am Heerdter Krankenhaus erforderlich. Es wurden bisher 278 Bäume ermittelt, von den 206 unter die Baumschutzsatz-

zung der Stadt Düsseldorf fallen. Im weiteren Verfahren wird geklärt, inwieweit bestehende Bäume oder Baumgruppen erhalten werden können oder Ersatz geschaffen werden muss.

#### Artenschutz

Die in 2010 durchgeführte Artenschutz-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des Planes nicht auszuschließen ist, dass bei planungsrelevanten Arten die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG ausgelöst werden. Es besteht das Risiko, dass Fledermaus- und Vogelarten bereits in der Bauphase getötet werden. Es sind zudem Funktionsverluste anzunehmen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen können. Eine intensive Art-für-Art-Prüfung und eine Konzeption von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist durchzuführen. Die Bearbeitung der Artenschutzprüfung der Stufe II ist erforderlich. Dazu sind weitere Kartierungen insbesondere der Fledermäuse, des Steinkauzes und des Nachtkerzenschwärmers sowie eine Kontrolle von Gebäudeteilen als Voraussetzungen zur Durchführung der Stufe II der Artenschutzprüfung vorzunehmen. Die hierfür erforderlichen Kartierungen wurden in der Zwischenzeit durchgeführt. Die Artenschutzprüfung der Stufe II erfolgt im weiteren Verfahren.

#### Energieversorgung

Das Krankenhaus wird derzeit über Fernwärme versorgt. In der Planung ist die Einrichtung eines Blockheizkraftwerkes für die Energieversorgung des Krankenhauses und der Wohnnutzung vorgesehen. Im Verfahren soll geprüft werden, ob ggf. der Anschluss des gesamten Plangebietes an das Fernwärmenetz der Stadt Düsseldorf sinnvoll ist.

**5. Soziale Maßnahmen §180 BauGB**  
*wird im weitem Verfahren ergänzt .*

**6. Bodenordnende Maßnahmen**  
*wird im weitem Verfahren ergänzt .*

**7. Kosten für die Gemeinde**

*wird im weitem Verfahren ergänzt .*