



BEGRÜNDUNG
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121
„Klinik Am Sandfeld“
- Kaarst -

Fassung vom 12.02.2018

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1. Regionalplan	5
3.2. Flächennutzungsplan.....	5
3.3. Bebauungspläne	5
3.4. Landschaftsplan.....	6
4. Verfahren	6
5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	6
5.1. Städtebauliche Situation	6
5.2. Freiraum.....	7
5.3. Verkehrliche Anbindung	7
6. Städtebauliche Planung	7
7. Auswirkungen der Planung / Voruntersuchungen	8
7.1. Aufgabe des Gewerbestandortes	8
7.2. Verkehrliche Auswirkungen	9
7.3. Immissionen	10
7.4. Artenschutz	11
7.5. Entwässerung	12
8. Planinhalt und Festsetzungen	12
8.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	12
8.2. Schutzbedürftigkeit der Nutzungen	12
8.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
8.4. Bauweise (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
8.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
8.6. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	13
8.7. Bereiche für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
8.8. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	14
8.9. Schallschutzmaßnahmen	14
8.10. Pflanzgebote für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	15
8.11. Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	15
8.12. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	15
8.12.1. Dachform	15
8.12.2. Einfriedungen.....	15
8.12.3. Beseitigung v. Niederschlagswasser	16
9. Umweltbelange	16
9.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
9.1.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung.....	16
9.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft...16	16
9.1.3. Schutzgut Boden	17
9.1.4. Schutzgut Wasser.....	17
9.1.5. Schutzgut Luft und Klima	18
9.1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18

9.2. Wechselwirkungen	18
9.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	18
9.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	18
10. Berücksichtigung der nachbarlichen Belange.....	19
11. Nachrichtliche Übernahmen	20
12. Hinweise	20

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Umsiedlung des IKEA-Standortes im Laufe dieses Jahres wird auch das heutige Auslieferungslager an der Düsselstraße/ Ecke Am Sandfeld aufgegeben.

Eine überregional agierende Klinikgesellschaft hat nun ihr Interesse bekundet, in diesem Bereich eine Klinik zur Behandlung psychischer und psychosomatischer Erkrankungen zu errichten. Ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers nach § 12 BauGB liegt der Verwaltung vor. Hierbei handelt es sich um einen Verbund privater Kliniken im Bereich Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik. Zu den Kliniken der Gruppe gehören aktuell acht Privatkliniken an sieben Standorten mit einer insgesamt über 30-jährigen Erfahrung. In NRW zählen Kliniken in Mönchengladbach und Hürth zur Gruppe.

Geplant ist der Neubau einer privaten psychiatrischen Privatklinik für rund 86 Patienten (mit Plätzen für Erwachsene sowie für Kinder und Jugendliche), die sowohl teil- als auch vollstationär ausgerichtet sind. Als Standortvorteile werden hierbei seitens des Investors die optimale Größe und Lage des Grundstückes, die gute Anbindung für die Patienten an die Infrastruktur und Innenstadt und nicht zuletzt das große Einzugsgebiet von Patienten gesehen.

Derzeit hat der Bebauungsplan Nr. 63 „Kaarst-Düsselstraße“ –Kaarst-, bekannt gemacht am 20.01.1992, Rechtskraft. Er setzt für diesen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Die projektierte Klinik ist nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 entwickelbar. Daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB entwickelt. Der Vorhabenbezug bzw. die hierfür erforderliche städtebauliche und hochbauliche Konkretisierung erfolgt über den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und über den Durchführungsvertrag.

Mit der Entwicklung des Plangebietes sind insbesondere folgende Planungsziele verbunden:

- Entwicklung eines Klinikstandortes an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Gewerbe in Nachbarschaft bestehender caritativer Wohneinrichtungen
- Hauptzugang über die Straße Am Sandfeld
- Sicherung des bestehenden Gliederungs- und Abschirmgrüns in Richtung der im Norden angrenzenden Wohnbebauung Am Sandfeld
- Schaffung neuer öffentlicher Parkplätze Am Sandfeld und an der Düsselstraße
- Anlieferung und Parkplatzerschließung über die Düsselstraße

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 -Kaarst- umfasst die Flurstücke 1149, 1150, 1143 und 1386, Flur 14, Gemarkung Kaarst.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Düsselstraße und im Westen durch die Straße Am Sandfeld begrenzt. Im Norden schließen Wohnbebauung und im Osten Gewerbeflächen an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

einer TH max. 50,0 m üNN sowie eine 14 – 22 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes fest.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 werden, soweit sie den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 121 betreffen, mit dessen Rechtskraft aufgehoben.

Für die nördlich und westlich angrenzenden Wohnbereiche bestehen Bebauungspläne mit Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten. Für die östlich an der Rurstraße und südlich der Düsselstraße liegenden Bereiche bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Diese Bereiche sind mit der gegebenen Mischung von Gewerbebetrieben und allgemeinen Wohnnutzungen faktisch als Gemengelage (mit wechselseitigen Schutzansprüchen) zu bewerten.

3.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

4. Verfahren

Das Planungsrecht wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) geschaffen. Die dabei entstehenden Kosten einschließlich der Kosten der Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Vor dem Satzungsbeschluss wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Investor verpflichtet, das geplante und abgestimmte Projekt in einer vereinbarten Zeit, auf seine Kosten, zu realisieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit der Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung bereits überplanter Flächen ermöglicht, sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG vor. Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im Sinne von § 13a BauGB wird von der Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes abgesehen. Eine zusammenfassende Betrachtung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt im Kapitel Umweltbelange.

Um den Bürgern frühzeitig die Möglichkeit der Information zu bieten, wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

5.1. Städtebauliche Situation

Das weitestgehend topographisch ebene Plangebiet setzt sich aus einem bebauten Teilbereich des ehemaligen Ikea-Auslieferungslagers und einer randlichen Eingrünung im nördlichen und westlichen Bereich zusammen.

Das IKEA-Auslieferungslager nimmt als gewerblicher Zweckbau einen Großteil der Fläche ein. Ihm vorgelagert sind Kundenstellplätze, die an die Düsselstraße angebunden sind. Die Anlieferung erfolgt über eine Umfahrt, ebenfalls mit Anschluss an die Düsselstraße. Anliefervorgänge finden im rückwärtigen Bereich des Grundstückes statt.

Die Kundenparkplätze sind mit Hecken eingefasst und mit Bäumen gegliedert. Die randliche Eingrünung ist auf einer Wallanschüttung mit einer Höhe von rund 2 m im Südwesten bis zu max. 6,0 m im Nordosten erfolgt. Sie stellt sich wesentlich als dichter, verbuschter Bereich mit überwiegendem höherem Strauchwerk dar.

Die nähere Umgebung des Plangebietes charakterisiert sich in ihrer Nutzung, ihrer bauphysikalischen Ausformulierung und Architektursprache als sehr heterogen.

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich über die Straße Am Sandfeld erschlossenen Wohnbereiche mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in ein- bis dreigeschossiger Bauweise. Südlich und östlich grenzen an der Düsselstraße gewerbliche Nutzungen in einer heterogenen Struktur mit Leichtbauhallen und Lagerplätzen sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe an. Dazwischen bestehen weiterhin Grundstücke mit älteren Wohnbauten.

5.2. Freiraum

Nennenswerte Freiraumnutzungen im Umfeld des Plangebietes bestehen nicht. Die mit Gehölzen bestandene Wallanschüttung mit einer Tiefe zwischen rund 14-22 m fungiert in Richtung Osten und Norden als markantes Abschirm- und Gliederungsgrün an der Nahtstelle von Wohnen und heutiger Gewerbenutzung.

5.3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Düsselstraße an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist in östlicher Richtung in kurzer Entfernung über die Neersener Straße (L390) und die rund 1 km entfernte BAB 52 Anschlussstelle Holzbüttgen gegeben.

Die Anbindung in Richtung Kaarst-Zentrum erfolgt ausgehend vom Plangebiet über die Düsselstraße, die Niersstraße und die Girmes-Kreuz-Straße. Aus Richtung Zentrum ist das Plangebiet auch über die Straße Am Sandfeld zu erreichen, die von Nord nach Süd zwischen Hinterfeld und Düsselstraße als Einbahnstraße ausgewiesen ist.

Radfahrer dürfen die Straße Am Sandfeld auch gegen die Fahrtrichtung befahren.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die nahe gelegenen Haltestellen Am Sandfeld, Niersstraße und Badeniastraße mit den Buslinien 861, 862 und 866 sichergestellt. Ferner besteht eine noch fußläufige Verbindung zum Regionalbahn-Anschluss Mitte/Holzbüttgen der S28 (Kaarster See - Neuss - Düsseldorf -Erkrath Nord - Mettmann Stadtwald)

6. Städtebauliche Planung

Die Planung des Klinik-Neubaus sieht ein offenes Atrium umschließendes zweigeschossiges Gebäude vor, das mit einem Flachdach ausgebildet ist. Das umlaufende Gebäude hat eine Tiefe von überwiegend 15 m.

Im allseitig umschlossenen, offenen Innenhof befindet sich ein geschützter privater Freibereich zum Aufenthalt für die Patienten und Besucher mit Platzbereichen und gärtnerisch gestalteten Flächen.

Die Klinik bietet nach Angaben des Vorhabenträgers Platz für insgesamt rund 86 Patienten (Erwachsene sowie Jugendliche). Insgesamt können 68 Patienten in Einzel- und Zweibettzimmern stationär aufgenommen werden. Für eine tagesklinische Nutzung stehen rund 18 Plätze zur Verfügung. Zum Personal zählen rund 42 Mitarbeiter in Vollzeit.

Der fußläufige Hauptzugang für Patienten und Besucher erfolgt über ein großzügiges Eingangsportal an der Straße Am Sandfeld. Stellplätze für Mitarbeiter der Klinik sowie für Patienten, die mit eigenem PKW anreisen, werden auf einem zweigeschossigen Parkdeck an der Düsselstraße berücksichtigt. Insgesamt werden hier 104 Stellplätze errichtet. Im Zuge der Umnutzung des Plangebietes erfolgt auch die Einrichtung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze Am Sandfeld und an der Düsselstraße. Hierzu werden plangebietsseitig Senkrechtparkplätze bzw. Parkbuchten errichtet und der vorhandene Gehweg dahinter verschwenkt. Insgesamt werden 17 öffentliche Parkplätze neu geschaffen.

Die Grundrissorganisation sieht vor, dass sich in Richtung der angrenzenden zum Teil gewerblichen Nutzungen im Süden und im Osten hauptsächlich Räume für Administration, Behandlung, Hauswirtschaft und Gemeinschaft befinden, während die Patientenzimmer grundsätzlich zum geschützten Innenhof oder in Richtung des Abschirmungsgrüns bzw. zum angrenzenden Wohngebiet im Norden und Westen ausgerichtet sind. Eine Anlieferung findet an der östlichen Grenze zum benachbarten Gewerbegebiet statt; Apothekendienste dürfen auch im Bereich des Eingangsportals Am Sandfeld anliefern.

Das bestehende Abschirmgrün bleibt im nördlichen Bereich in Richtung der Wohnbebauung erhalten. Anpassungsmaßnahmen finden lediglich angrenzend an das Gebäude statt. Hier wird der Grünbereich geringfügig verschmälert.

Im Kreuzungsbereich der Düsselstraße und Am Sandfeld wird beidseitig des Eingangsportals der begrünte Wall zur Errichtung der neuen öffentlichen Parkplätze abgetragen und die verbleibende Freifläche neu bepflanzt. Eine Abschirmung ist hier städtebaulich nicht mehr erforderlich, so dass hier ein offener Bereich entstehen kann und künftig die Kliniknutzung so städtebaulich/räumlich mit dem Senioren-Wohn- und Pflegeheim Am Sandfeld korrespondiert.

7. Auswirkungen der Planung / Voruntersuchungen

7.1. Aufgabe des Gewerbebestandes

Mit der Entwicklung des Klinikstandortes erfolgt die Aufgabe der Fläche als Gewerbegrundstück. Im Stadtgebiet Kaarst befinden sich zum einen Kompensationsmöglichkeiten auf ungenutzten Grundstücken, zum anderen ist insbesondere auf die Entwicklung des Gewerbegebietes Kaarster Kreuz zu verweisen, in dem neue Gewerbeflächen für klassische Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit der faktischen und planungsrechtlichen Situation im Umfeld sind mit der Umnutzung zu einem Klinikstandort weiterhin keine wesentlichen (zusätzlichen) Einschränkungen der gewerblichen Nachbarschaft verbunden, die zu einer weiteren Rückentwicklung gewerblicher Nutzungen in diesem Bereich führen könnten. Faktisch handelt es sich um eine Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB, da sowohl gewerbegebietstypische Betriebsformen als auch allgemeines Wohnen im Gebiet gemischt vorhanden sind. Seitens der Betriebe ist bereits im Bestand eine Einhaltung von Mischgebietswerten erforderlich.

Die gutachterlichen Ergebnisse und Empfehlungen eines erarbeiteten Schallgutachtens sowie die daraus abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplanes und die städtebauliche Planung tragen diesem Umstand Rechnung.

Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass im Zusammenhang mit der Aufgabe des IKEA-Möbelhauses die Stadt Kaarst eine städtebauliche Rahmenplanung für den gesamten Gewerbebereich nördlich der Neersener Straße erarbeitet. Ziel ist es, die Gewerbeflächen neu zu ordnen und eine Optimierung und Qualifizierung des Quartiers zu erreichen. Das Ergebnis kann ebenfalls eine Kompensation für den Verlust der Gewerbefläche des Ikea-Auslieferungslagers darstellen. Ein Gewerbeflächenverlust mit Auswirkungen auf die Gewerbestruktur in Kaarst ist daher nicht abzuleiten

7.2. Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Aufgabe des IKEA-Auslieferungslagers und dem Klinik-Neubau im Plangebiet ergibt sich eine veränderte verkehrliche Belastungssituation. Daher waren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die verkehrlichen Auswirkungen des neuen Vorhabens zu untersuchen (Verkehrsuntersuchung „Klinik Am Sandfeld“ in Kaarst, Runge IVP, Düsseldorf, November 2017).

Nach den gutachterlichen Aussagen konnte für die Verkehrsmengen-Analyse (Zustand vor der IKEA-Umsiedlung) eine Belastung der Düsselstraße im Abschnitt des Plangebietes von ca. 650 Kfz/Tag festgestellt werden, Am Sandfeld waren es im Abschnitt des Plangebietes ca. 450 Kfz.

In einem sog. „Prognose-Null-Fall“ (heutige Situation mit dem ungenutzten Standort des Auslieferungslagers und einer unterstellten Nachfolgenutzung des IKEA-Möbelhauses ohne ausgeprägten Kundenverkehr) erzeugt das Gewerbegebiet Düsselstraße insgesamt nur rund 40 % des Kfz-Verkehrsaufkommens gegenüber dem Analysezeitpunkt mit dem IKEA-Möbelhaus.

Demnach sind im Umfeld des Plangebietes im Prognose-Nullfall die Verkehrsmengen gegenüber der Analyse ebenfalls gesunken: Auf der Düsselstraße werden im betreffenden Abschnitt 450 Kfz/Tag und auf der Straße Am Sandfeld 250 Kfz/Tag in den relevanten Abschnitten gutachterlich festgestellt, also jeweils rund 200 Kfz/Tag weniger.

Im Planfall („Prognose-Mitfall“, also mit der Klinik) ergibt sich unter Berücksichtigung der Anzahl von Patienten, Besuchern, Beschäftigten und Anlieferungen eine Verkehrserzeugung des Vorhabens von rund 220 KFZ Fahrten am Tag. Davon entfallen 23 Fahrten auf die morgendliche Spitzenstunde und 22 Fahrten auf die nachmittägliche Spitzenstunde. Im Nachtzeitraum ist in der verkehrsreichsten Stunde mit max. 4 Fahrten zu rechnen.

Bei einem Vergleich der Verkehrserzeugungsberechnung mit den Angaben des Klinikbetreibers zu realisierten Projekten zeigt sich, dass die gutachterlichen Annahmen einen „worst-case“-Fall abbilden, also auf der sicheren Seite liegen.

Aufgrund des regionalen Einzugsbereiches der Klinik darf unterstellt werden, dass 85 % des Quell- und Zielverkehrsaufkommens auf die Autobahn A 57 bzw. die L 390 in/aus Richtung Neuss bezogen werden kann. Die restlichen 15 % werden auf das übrige Straßennetz der Stadt Kaarst verteilt.

Unter Beibehaltung der heutigen Erschließungssituation mit der bestehenden Einbahnstraßen-Regelung Am Sandfeld ergibt sich gegenüber dem sog. „Prognose-Null-Fall“ (heutige Situation mit dem ungenutzten Standort des Auslieferungslagers und einer unterstellten Nachfolgenutzung des IKEA-Möbelhauses ohne ausgeprägtem Kundenverkehr) eine Erhöhung der Verkehrsmengen im betreffenden Abschnitt Am Sandfeld um lediglich 30 Kfz/Tag und auf der Düsselstraße im Abschnitt des Plangebietes ebenfalls um lediglich 30 Kfz/Tag.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planungsvorhaben der „Klinik Am Sandfeld“ an Normalwerktagen ein Gesamtverkehrsaufkommen von 220 Kfz-Fahrten erzeugen wird. Damit ist die Verkehrserzeugung deutlich geringer als bei der Vornutzung eines Möbelauslieferungslagers. Die zu erwartenden Kfz-Verkehrsmengen lassen sich im vorhandenen Straßennetz verträglich abwickeln. Der Großteil des Mitarbeiter-, Patienten-, Besucher- und Lieferverkehrs wird über die Düsselstraße erwartet. Die Straße Am Sandfeld werden für die Anfahrt nur wenige Verkehrsteilnehmer nutzen.

Erhebliche verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Erschließungsstraßen des angrenzenden Wohnquartiers werden sich unter Beibehaltung der heutigen Erschließungssituation nicht ergeben.

In dem o. a. Gutachten wurde die Anzahl der auf dem Klinikgrundstück neu geplanten Stellplätze für Patienten, Beschäftigte und Besucher (Parkdeck mit 104 Pkw-Stellplätzen) überprüft. Es ist festzustellen, dass die Stellplatzanlage für die projektierte Nutzung vollkommen ausreichend dimensioniert ist. Insofern wird das geplante Zusatzangebot von

öffentlichen Parkständen im Straßenraum dem Abbau des bestehenden Parkraumdefizits im Umfeld des Johanniter-Stifts an der Straße Am Sandfeld dienen können.

7.3. Immissionen

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Realisierung eines Klinikstandortes an der Nahtstelle zu der zuvor beschriebenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe und der Auswirkungen in Bezug auf die ebenfalls angrenzenden Wohnnutzungen erstellt (Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 „Klinik am Sandfeld“ der Stadt Kaarst, Accon, Köln, November 2017).

Daraus lassen sich folgende Ergebnisse und Anforderungen ableiten:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist, da nicht nur ausschließlich Gewerbebetriebe angesiedelt sind, sondern sich sowohl innerhalb des Bereiches bestandsgeschützte schutzbedürftige allgemeine Wohnnutzungen als auch am Rand des Gebietes im Westen und Norden als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilende Wohngebiete befinden (vgl. hierzu Kap. 3.3.3 der Begründung).

Bei der geplanten Klinik handelt es sich grundsätzlich um eine Nutzung mit besonders ruhebedürftigen Räumen. Für diese wurden Orientierungswerte zugrunde gelegt, die den Richtwerten der TA Lärm für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten entsprechen. Demnach gelten für Patientenzimmer sowie Räume mit Einzeltherapien Orientierungswerte von tags 45 dB(A) und nachts 35/40 dB(A). Für übrige Nutzungen in den zur Düsseldorfstraße und zur östlichen Grundstücksgrenze orientierten Räumen wird in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugrunde gelegt (tags 60 dB(A) und nachts 45/50 dB(A)). Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für gewerbliche, der höhere Wert für verkehrliche Geräusche.

Verkehrslärm:

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Düsseldorf Airport. Nach einer Fluglärmmessung im Zeitraum 2016/2016 ergeben sich für das Plangebiet ein Schallpegel tags/nachts von 54/47 dB(A). Aufgrund der nächtlichen Schallpegel empfiehlt der Gutachter den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen.

Verkehrslärmimmissionen wurden auf Grundlage der o. a. Verkehrserhebungen ermittelt. Danach sind an der am stärksten beaufschlagten Südfassade an der Düsseldorfstraße Beurteilungspegel tags/nachts von 56/44 dB(A) zu erwarten. Insgesamt ergeben sich im Plangebiet Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich II. Diese Anforderungen werden bereits durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung gewährleistet. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der nur gering erhöhten Pegel nicht erforderlich. Sie wären auch im vorliegenden Innenbereich städtebaulich unerwünscht.

Gewerbelärm:

Die betriebliche Situation im Umfeld des Klinikneubaus stellt sich wie folgt dar:

Direkt benachbart zum Plangebiet liegt an der östlichen Grenze derzeit ein Möbelhaus an der Rurstraße 5 – 11.

Südlich der Düsseldorfstraße liegt dem Plangebiet gegenüber das Betriebsgelände eines Getränkegroßhandels. Dieser Betrieb weist nach der vorliegenden Betriebsgenehmigung einen Betriebszeitraum von 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr auf.

Östlich des Getränkegroßhandels wird das Grundstück Rurstraße 13 (Eckgrundstück zur Düsseldorfstraße) durch einen Kfz- An- und Verkauf genutzt. Dieser sowie ein weiterer Betrieb des Kfz-Gewerbes, der eine kleine Halle auf dem Grundstück Rurstraße 5 nutzt, sind aus schalltechnischer Sicht unkritisch, da von ihnen keine relevanten Geräuschemissionen ausgehen.

In weiterer Entfernung liegen weitere gewerbliche Nutzungen, die jedoch durch benachbarte Wohnnutzungen bereits in ihrem möglichen Emissionsverhalten begrenzt sind und somit nicht mehr relevant auf das Plangebiet einwirken. Bei der Betrachtung der Geräuschimmissionen wurde lediglich der Parkplatz des derzeitigen IKEA-Hauses an der Düsselstraße mit der Frequentierung entsprechend der derzeitigen Größe des Verkaufshauses berücksichtigt, um auch potentielle Folgenutzungen bei der Beurteilung mit einzubeziehen.

Für das Grundstück des Möbelhauses wurde in einem Szenario eine mögliche Nachfolgenutzung simuliert, indem die mögliche Schallleistung einer Flächenquelle ermittelt wird, die zu einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte an der bestehenden Wohnbebauung innerhalb der Gemengelage führt.

Alle Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an dem Klinikgebäude eingehalten werden. Dies trifft sowohl für die administrativen Räume mit dem Schutzanspruch entsprechend einem Mischgebiet als auch für die Patientenzimmer und Einzeltherapieräume mit dem Schutzanspruch entsprechend einer Klinik zu.

Durch geeignete Festsetzungen von Lärmpegelbereichen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, die räumliche Beschränkung für ruhebedürftige Patientenzimmer und Einzeltherapieräume und die Begrenzung von haustechnischen Geräten außerhalb des Gebäudes können innerhalb des Plangebietes gesunde Verhältnisse für die Patienten und Mitarbeiter sowie außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

7.4. Artenschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt (Bebauungsplan Nr. 121 „Klinik Am Sandfeld“ - Kaarst der Stadt Kaarst, Ortsbegehung zur Erfassung von Lebensraumpotenzial für geschützte Arten und artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung, Dipl.-Biol. Oliver Tillmanns, Grevenbroich, 22.06.2017). Der Gutachter stellt zusammenfassend folgendes fest:

Aufgrund des für viele dem speziellen Artenschutz unterstehenden Arten nicht gegebenen Lebensraumpotenzials und da eine Nutzung des Grundstücks und seines unmittelbaren Umfeldes als Fledermausquartier oder Brutplatz planungsrelevanter Vogelarten ausgeschlossen werden kann, sind bzgl. der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und erheblicher Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Dennoch muss auch die mögliche Tötung oder Verletzung nicht planungsrelevanter Vogelarten mit betrachtet werden, die einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auslösen könnte.

Während aufgrund des Mangels an Spalten und Nischen an den Hallen weder Vorkommen von Fledermausquartieren noch Bruten von Gebäudebrütern zu befürchten sind, wird für die Gehölzbestände eine Vermeidungsmaßnahme notwendig, die bei der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen zu berücksichtigen ist:

Um zu vermeiden, dass durch die Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Eiern ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst wird, ist zu empfehlen, die auf dem Grundstück stockenden Sträucher und Bäume außerhalb der Brutzeit der wildlebenden Vogelarten zu fällen. Dem zu Folge sollte die Vegetationsinanspruchnahme zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Sollte eine Beanspruchung der Gehölze z.B. aus Gründen des Baufortschritts außerhalb dieses Zeitraums notwendig werden, wäre diese nur möglich, wenn eine Begutachtung durch einen Fachmann zum Ergebnis führt, dass die Sträucher und Bäume frei von aktuellen Bruten sind.

Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen oder funktionserhaltende Maßnahmen werden nicht notwendig.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungsmaßnahme (Gehölzbeanspruchung außerhalb der Brutzeit oder nach vorheriger Nesterkontrolle) kann die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 „Klinik Am Sandfeld“ – Kaarst der Stadt Kaarst artenschutzrechtlich als zulässig eingestuft werden.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf die Vermeidungsmaßnahme aufgenommen.

7.5. Entwässerung

§ 44 Landeswassergesetz (LWG), der i. V. m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes eine Regenwasserversickerung auf erstmalig ab 1996 bebauten Grundstücken vorschreibt, ist im Planverfahren nicht anzuwenden, da eine erstmalige Bebauung vor 1996 auf dem Grundstück bereits vorhanden war.

Das anfallende Regenwasser wird wie zuvor in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Da der Versiegelungsgrad der Planung gegenüber dem Bestand ähnlich ausfallen wird, ist nicht von zusätzlichen Belastungen des Kanalnetzes auszugehen.

8. Planinhalt und Festsetzungen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB. Daher kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben den Festsetzungen nach § 9 BauGB auch ergänzende Festlegungen beinhalten, die aus dem Katalog nach § 9 BauGB zwar abgeleitet sind, aber vorhabenbezogen konkrete Anforderungen formulieren, für die im Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB keine hinreichenden Spielräume bestehen.

8.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet entsprechend der angestrebten Entwicklung als Klinik-Standort als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer stationären Klinik und Tagesklinik für Psychotherapie, Psychiatrie und Psychosomatik.

Innerhalb des Sondergebietes definiert der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben der eigentlichen Klinik folgende ergänzende, der Klinik dienende und zugehörige Nutzungen:

Verwaltungs- und Technischeinrichtungen, Nebenräume, die zugehörigen Freiflächen und eine zweckgebundene private Stellplatzanlage.

Die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes weisen hier 104 Stellplätze aus. Die Belegungszahlen zu Patienten und Betten in Patientenzimmern ergeben sich aus Kapitel 6 der Begründung.

Die Verkehrserzeugung und die potentiellen Immissionen des Vorhabens sind auf diese Nutzungen ausgelegt.

8.2. Schutzbedürftigkeit der Nutzungen

Im Sondergebiet – Klinik gilt für Räume an den zur Düsselstraße im Süden und zum Nachbargrundstück im Osten ausgerichteten Fassaden der Klinik ein Störgrad und Schutzanspruch entsprechend einem „Mischgebiet“ gemäß Ziffer 6.1, d, TA Lärm 2017, für übrige Räume entsprechend einem „Kur- bzw. Klinikgebiet“ gemäß Ziffer 6.1, g, TA Lärm 2017.

Die betreffenden Fassaden mit Störgrad und Schutzanspruch entsprechend einem „Mischgebiet“ sind an den Baugrenzen in der Planzeichnung mit Signatur <--- [A] --> gekennzeichnet.

Die Festsetzung dient nicht nur der Klarstellung des Schutzes der Bewohner und Betreiber innerhalb des Plangebietes, sondern auch dem Schutz der Nachbarschaft vor höheren Schallschutzanforderungen in der Zukunft (z.B. in Überwachungsverfahren durch die Überwachungsbehörde) und der Vermeidung von Abwehrrechten von Betrieben gegen die Planung. Insoweit soll mit der Kennzeichnung auch gebietsübergreifend der Bestandschutz vorhandener Betriebe sichergestellt werden.

8.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sonstigen Sondergebiet entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Damit wird unter Wahrung gesunder Verhältnisse für die Beschäftigten wie auch die Patienten einschließlich der Sicherung der randlichen Eingrünung im Norden des Plangebietes auch eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit des Grundstücks gewährleistet. Die Festsetzung trägt in diesem Sinne auch den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung im Innenbereich Rechnung.

Im Sondergebiet wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit II festgesetzt. Die Festsetzung folgt den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe wird ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsstruktur und die Wahrung immissionsschutzrechtlicher Belange gewahrt.

Des Weiteren erfolgt eine Regulierung über Höhenfestsetzungen, welche zum Ziel haben, die neu geplante Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung an das städtebauliche Umfeld anzupassen.

Die Regulierung der Höhe der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung eines Flachdaches durch die maximale Gebäudehöhe über Normalnull (ü. NHN) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen sowie durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens 1,5 m zurückzusetzen, so dass eine unerwünschte Wirksamkeit für den Betrachter im öffentlichen Raum ausgeschlossen ist.

8.4. Bauweise (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung einer Bauweise ist entbehrlich, sie ergibt sich aus den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

8.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das geplante Gebäude wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend der konkreten Vorhabenplanung durch Baugrenzen festgesetzt. Damit wird die Anordnung des geplanten Baukörpers gesichert und dieser in seiner geplanten Ausformung und Lage gemäß dem städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes fixiert.

Die offene Fluchttreppe im Nordostbereich des Gebäudes ist klarstellend in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Überschreitungsmöglichkeiten von max. 1.5 m ergeben sich für Dachüberstände, Eingangsüberdachungen, untergeordnete Bauteile sowie gliedernde Wandscheiben, die bei der detaillierten hochbaulichen Ausgestaltung u. U. noch zu berücksichtigen wären.

8.6. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht an der Düsselstraße die Errichtung einer Parkpalette in zwei Ebenen mit einer Gesamtzahl von 104 Stellplätzen vor. Diese Fläche wird im

Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend erfolgt die Festsetzung der Höhe der Verkehrsfläche des oberen Parkdecks als OKFF über NHN.

8.7. Bereiche für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Erschließungskonzept des Vorhabens sieht eine verkehrliche Erschließung der Parkpalette und der Anlieferzone ausgehend von der Düsselstraße vor. Im Bebauungsplan wird dafür ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Im übrigen Bereich sind Zu- und Ausfahrten entsprechend ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen zum einen für Anlieferungen durch Arzneimittel im Bereich des Hauptzugangs Am Sandfeld, da die Klinik-Apotheke hier im Eingangsbereich angeordnet ist. Zum anderen sind erforderliche Zu- und Abfahrten für Rettungsdienste grundsätzlich zulässig. Mit den Maßnahmen kann eine geordnete verkehrliche Abwicklung von Beschäftigten-, Patienten-, Besucher- und Anlieferverkehren erfolgen, sodass Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft Am Sandfeld nicht abzuleiten sind.

8.8. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Angrenzend an die Düsselstraße und Am Sandfeld werden neue öffentliche Besucherparkplätze, die von jedermann nutzbar sind, eingerichtet - insgesamt 17 Parkplätze. Der vorhandenen Gehweg wird dahinter verschwenkt. Gehweg und Parkplätze werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da die Klinik im Bereich des Sondergebietes über eine hinreichend dimensionierte Stellplatzanlage verfügt, stehen die neu geschaffenen öffentlichen Parkplätze insbesondere auch den Anwohnern und Besuchern der Seniorenanlage Johanniter Stift Am Sandfeld zur Verfügung.

8.9. Schallschutzmaßnahmen

Auf Basis der in Kapitel 7.2 dargestellten schalltechnischen Untersuchung (Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 „Klinik Am Sandfeld“ der Stadt Kaarst, ACCON Köln GmbH, Köln, November 2017) erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm.

Aufgrund der Verkehrslärmsituation wird im Plangebiet Lärmpegelbereich II festgesetzt. Die damit verbundenen Anforderungen an die Schalldämmung des Gebäudes sind bereits durch die geltenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung abgedeckt, so dass damit keine besonderen Anforderungen verbunden sind.

Durch geeignete Festsetzungen von Lärmpegelbereichen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, die räumliche Beschränkung für ruhebedürftige Patientenzimmer und Einzeltherapieräume und die Begrenzung von haustechnischen Geräten außerhalb des Gebäudes können innerhalb des Plangebietes gesunde Verhältnisse für die Patienten und Mitarbeiter sowie außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Für Schlafzimmer werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen festgesetzt, um nachts aufgrund des Außenlärms hauptsächlich des Flugverkehrs einen gesunden Schlaf zu ermöglichen.

Aufgrund der Gewerbelärmsituation in der Nachbarschaft trifft der Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen für die schutzbedürftigen Patientenzimmer und Einzeltherapieräume. Demnach sind an den zur Düsselstraße und zur östlichen Grundstücksgrenze orientierten Gebäudeabschnitten Fenster solcher Räume nicht zulässig oder mit Festverglasung auszuführen. Das Vorhaben ist in seiner Grundrissorientierung darauf ausgerichtet. In den genannten Bereichen sind diese schutzbedürftigen Räume nicht vorgesehen.

Zum Schutz der Nachbarschaft erfolgt weiterhin eine einschränkende Festsetzung für haustechnische Anlagen. Diese sind auf einen räumlichen Bereich und einen Maximalpegel beschränkt, wonach davon auszugehen ist, dass dadurch keine Störungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Mit den Festsetzungen kann insgesamt sichergestellt werden, dass gesunde Klinikbedingungen im Plangebiet sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Plangebietes gewahrt sind.

8.10. Pflanzgebote für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das vorhandene Gliederungsgrün einschließlich der Wallanschüttung entlang der Straße Am Sandfeld westlich des Klinikneubaus kann nur in Teilen erhalten bleiben. Mindestens ergibt sich das Erfordernis zur Öffnung für den an dieser Stelle gewünschten Hauptzugang zur Klinik. Südlich und nördlich davon sollen öffentliche Parkplätze als Senkrechtparker Am Sandfeld eingerichtet werden. Der vorhandene Fußweg wird dahinter verschwenkt. Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen können die flache Wallanschüttung und die Gehölze nicht erhalten werden. Auch ist es städtebaulich wünschenswert, das Grundstück mit seiner Nutzung im Eckbereich Düsselstraße und Am Sandfeld besser wahrnehmbar zu gestalten. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan ein Pflanzgebot für die Gestaltung mit Gehölzen, bestehend aus Bäumen Sträuchern und Stauden/Gräsern fest.

Die Festsetzung dient einer Durchgrünung des privaten Grundstücks im öffentlich wahrnehmbaren Bereich und ersetzt die ursprüngliche Gehölzpflanzung. Weitere Grüngestaltungselemente im Plangebiet werden auf Grundlage eines detaillierten Freiraumkonzeptes im Durchführungsvertrag festgelegt.

8.11. Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Das übrige Gliederungs- und Abschirmgrün entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bleibt weitgehend erhalten. Es erfolgen lediglich Anpassungsmaßnahmen im Nahbereich des Klinikneubaus. Die Funktion des Walls und der Gehölze werden davon nicht beeinträchtigt.

In den Bebauungsplan ist eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung aufgenommen.

8.12. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Plangebietes und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Neubaubereich dieses Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW aufgestellt.

8.12.1. Dachform

Im Plangebiet werden Flachdächer festgesetzt. Die Festsetzung folgt dem Vorhaben. Mit der Beschränkung auf eine Dachform wird ein klares Konzept für eine einheitliche Gestaltung definiert.

8.12.2. Einfriedungen

Um dem Anspruch einer harmonischen städtebaulichen Raumgestaltung gerecht zu werden und dem eingrünenden Charakter des städtebaulichen Konzepts nachzukommen, werden gestalterische Festsetzungen zur Höhe und Art der zulässigen Einfriedungen getroffen.

Danach sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Laubholzschnitthecken zulässig.

Als Ergänzung zu einer Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,3 m zulässig. Die Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksgrenze aufweisen. Bei einer Kombination von Heckenbepflanzung und Drahtzaun bzw. Stabgitterzaun ist die Heckenbepflanzung hinter den Zaun – ausgehend von den Grundstücksgrenzen – zu pflanzen, so dass die Heckenbepflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen kann und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird eine optisch ansprechende Grüngestaltung gesichert, aber dennoch der Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke unter Sicherheitsaspekten gewahrt.

8.12.3. Beseitigung v. Niederschlagswasser

Aufgrund der vormaligen Bebauung des Plangebietes kommt eine Verpflichtung zur Versickerung der anfallenden Regenwässer nicht zum Tragen. Das Niederschlagswasser ist wie bereits im Bestand über das städtische Kanalnetz zu entwässern.

9. Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine formale Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung bestehen in

- der Beseitigung von überwiegenden Teilen der abschirmenden Bepflanzung an der Straße Am Sandfeld und
- einer Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des heutigen Kundenparkplatzes und des rückwärtigen Anlieferbereiches,

9.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

9.1.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Auf der Grundlage der schallgutachterlichen Berechnungsergebnisse und den daraus abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplanes können hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärmschutzes gesunde Klinikbedingungen im Plangebiet sichergestellt werden. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden.

Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

Hinweise auf Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe im angrenzenden Wohngebiet bestehen nicht und sind entsprechend auch für die Kliniknutzung nicht zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung sind nicht erwarten.

9.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Die Fläche ist im nördlichen und westlichen Randbereich mit Sträuchern und einzelnen Bäumen bewachsen. Übrige Flächen sind weitestgehend versiegelt. Die Kundenstellplätze sind mit Bäumen überstanden und durch Hecken gegliedert.

Im Zuge der Umnutzung werden die Vegetationsstrukturen im Bereich der Kundenparkplätze und der Anlieferungsumfahrt beseitigt; dies gilt auch für die randliche Eingrünung im Eckbereich Düsseldorfstraße und Am Sandfeld. Im Bereich der nördlichen und westlichen Eingrünung erfolgen lediglich Anpassungsmaßnahmen am Gehölzstreifen im Zuge der baulichen Entwicklung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Von der Baumschutzsatzung ist gemäß dem örtlichen Aufmaß lediglich ein Gehölz im randlichen Eingrünungsstreifen betroffen. Ein Ausgleich im Plangebiet ist generell möglich und erfolgt auf Grundlage der Baumschutzsatzung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Im Plangebiet wird eine flächige Ersatzbepflanzung mit Einzelbäumen und Sträuchern sowie Stauden und Gräsern im Eckbereich Düsseldorfstraße und Am Sandfeld festgesetzt. Die randliche Eingrünung im Norden wird als erhaltenswert festgesetzt. Für übrige Bereiche (Vorgarten zur Düsseldorfstraße, Innenhof) sieht die Planung eine gärtnerische Gestaltung vor. Hierzu wird seitens des Vorhabenträgers eine Freianlagenplanung erstellt, die Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

Aufgrund des Gebäuderückbaus ist nicht von vornherein auszuschließen, dass dabei Belange des gesetzlichen Artenschutzes von Tieren berührt sein könnten. Daher wurde eine Artenschutzrechtliche Einschätzung vorgenommen (s. Kap. 7.4) Danach ist unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungsmaßnahme (Gehölzbeanspruchung außerhalb der Brutzeit oder nach vorheriger Nesterkontrolle) die Umsetzung der Planung artenschutzrechtlich als zulässig einzustufen.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf die Vermeidungsmaßnahme aufgenommen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft sind zwar zu erwarten, sie sind aber aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme und der gärtnerischen Gestaltung im Plangebiet nicht als wesentlich zu bewerten.

9.1.3. Schutzgut Boden

Altlast(-verdachts)-flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der randlichen Eingrünung weitestgehend versiegelt. Mit der Realisierung des Vorhabens geht daher keine Verschlechterung der Bodenfunktionen durch eine dauerhafte Neuversiegelung durch die neuen Baukörper und Verkehrsflächen einher, gleichzeitig wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering erheblich eingestuft.

9.1.4. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Es befinden sich keine Oberflächengewässer in der Nähe des Plangebietes. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Durch die dauerhafte Versiegelung von Gebäuden und neuen Verkehrsflächen, verbunden mit dem Anschluss der Regenwässer an die Kanalisation ergibt sich keine wesentliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate.

Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch stoffliche Einträge auf dem Klinikgrundstück sind weitgehend auszuschließen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind üblicherweise durch Baumaterialien und Baubetrieb zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich eingestuft.

9.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Mit der Planung ist gegenüber der Vornutzung keine Verschlechterung der klimatischen und lufthygienischen Situation zu erwarten. Zum einen wird der Anteil versiegelter Flächen eher geringer ausfallen, zum anderen ist eine deutlich geringere verkehrliche Belastung im Bereich des Plangebietes und der Umgebung zu erwarten, als dies noch mit den Kunden- und Anlieferverkehren des IKEA-Möbelhauses und des Auslieferungslagers der Fall war.

Durch die Beheizung der Klinik ergeben sich zwar wahrscheinlich höhere Hausbrand-Emissionen gegenüber der Lagerhaltung; die Einhaltung der aktuellen energetischen und technischen Standards ist u. a. durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) aber sichergestellt. Darüber hinaus sind die Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten.

Insgesamt sind klimatische Verschiebungen schon aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme nicht zu erwarten. Die Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft werden insgesamt als gering eingeschätzt.

9.1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erkennen.

9.2. Wechselwirkungen

Die vorgenannten und beschriebenen Schutzgüter beeinflussen sich i.d.R. gegenseitig. Wechselbeziehungen bestehen z.B. regelmäßig zwischen den Schutzgütern Boden/Wasser und Tiere/Pflanzen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahmen ist aber eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen für das Baugebiet nach aktuellem Planungsstand nicht zu erwarten.

9.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebäude des IKEA-Auslieferungslagers zunächst bestehen bleiben und der Umweltzustand im Plangebiet keine Veränderungen erfahren. U. U. würde nach den Maßgaben des bestehenden Baugebietes eine gewerbliche Folgenutzung entwickelt werden. Ggf. würde für die Entwicklung eines Klinik-Standortes die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich erforderlich werden.

9.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und landschaftspflegerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende Maßnahmen:

- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein technisch mögliches Maß; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen;
- geringstmögliche Dimensionierung von notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen und Einrichtung der Flächen nur innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes;
- rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum;
- die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen;

- Baufeldfreimachung (insbesondere Rodung von Gehölzen, vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume;
- Nutzungsänderungen (insbesondere das Vorbereiten des Baufelds) sollten im Sinne des Tierschutzes außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die von März bis September dauern (vgl. Landesnaturschutzgesetz NRW), durchgeführt werden.

Im Sinne von § 13a BauGB erfolgt keine Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich von ökologischen Eingriffen. Der Gesetzgeber hat diese gesetzliche Regelung bewusst zur Förderung der Innenentwicklung in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die städtebauliche Neuordnung nur gering erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung kann die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Flächen im Außenbereich vermieden werden.

10. Berücksichtigung der nachbarlichen Belange

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Stadt Kaarst wurde der interessierten Nachbarschaft das Projekt in einem frühzeitigen Entwicklungsstadium vorgestellt und Anregungen aufgenommen.

Die (auch schriftlich) eingegangenen Anregungen und Hinweise befassten sich insbesondere mit folgenden Inhalten:

- Erhaltung des vorhandenen begrünten Walls an der Grenze zur nördlichen Wohnbebauung und zur Straße Am Sandfeld
- Entwicklung einer maximal zweigeschossigen Bebauung entlang der Wohnbebauung Am Sandfeld; entlang der Düsselstraße sind drei Geschosse vertretbar.
- Erhalt der Einbahn-Straßen-Regelung Am Sandfeld
- Einrichtung der Zufahrt sowie des Haupteinganges und der Stellplätze an der Düsselstraße
- Fehlende Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung betroffen sind
- Erarbeitung eines Lärmgutachtens
- Fehlender Bedarf für die Einrichtung einer Klinik
- Festschreibung der Unzulässigkeit einer Forensischen Klinik
- Vergrößerung der Bebauungsabstände zwischen Klinikneubau und dem Bestand
- Darlegung der Gebäude- und Freiflächennutzung

Die Anregungen wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. Begründung eingearbeitet. Im Ergebnis wurde wie folgt mit den Anregungen umgegangen:

Der begrünte Sichtschutzwall bleibt in Richtung der nördlichen Wohnbebauung weitestgehend im Bestand erhalten und wird planungsrechtlich mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. An den Nachbargrenzen im Norden und im Nordosten ergeben sich somit keine Veränderungen der Grünstruktur. Lediglich im Eckbereich der Düsselstraße mit Am Sandfeld wird der begrünte Wall zugunsten neuer öffentlicher Parkplätze zurückgebaut und im Rahmen einer Neubepflanzung offener gestaltet. Damit kann der moderne Klinikneubau städtebaulich besser wahrgenommen werden; gleichzeitig korrespondiert das Gebäude mit der gegenüberliegenden Altenwohn- und Pflegeeinrichtung der Johanniter.

Ebenso wird der Anregung hinsichtlich der Geschossigkeit gefolgt: Das Gebäude wird insgesamt zweigeschossig errichtet. Damit kann der baulichen Umgebung hinreichend Rechnung getragen werden.

Die bestehende Einbahnstraßen-Regelung ist kein Regelungsbestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Ein Erfordernis zur Änderungen der Verkehrsführung im Zusammenhang mit dem Klinik-Neubau besteht grundsätzlich nicht.

Die Erschließung der Klinik sieht vor, dass die Stellplatzanlage für Mitarbeiter, Patienten und Besucher ausschließlich über die Düsseldorfstraße angebunden ist. Hier erfolgt auch die Anlieferung. Die Wohnbebauung ist hiervon nicht betroffen. Am Sandfeld werden 17 neue öffentliche Parkplätze eingerichtet. Diese stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und können so auch von den Besuchern der Anwohner oder der Wohn- und Pflegeeinrichtung der Johanner genutzt werden. Der fußläufige Haupteingang zur Klinik erfolgt wie im ursprünglichen Konzept über die Straße Am Sandfeld. Störungen der Wohnnachbarschaft sind damit nicht verbunden.

Da es sich bei dem Klinikneubau um eine Privatklinik handelt, bedarf es keiner Prüfung und Genehmigung der Klinik auf Basis des Krankenhausbedarfsplanes.

Eine Forensische Einrichtung ist ebenso ausgeschlossen wie andere Nutzungen, die nicht mit dem Nutzungszweck einer stationären Klinik für Psychotherapie, Psychiatrie und Psychosomatik in Verbindung stehen. Dies wird über die ausschließlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Eine Vergrößerung des Gebäudeabstandes zwischen der Wohnbebauung im Norden und dem Klinikneubau ist zwar nicht erforderlich. Zum einen werden die bauordnungsrechtlichen Abstände bei weitem eingehalten, zum anderen besteht durch den Erhalt des begrünten Walls ein hinreichender Sichtschutz, so dass sich Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft nicht ergeben. Dennoch wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Abstände zwischen dem vorhandenen begrünten Wall und dem Gebäudeneubau um rund drei Meter vergrößert, in dem der Baukörper nach Süden verschoben wurde.

Die Gebäudenutzung wird durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der weiteren Regelungen im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Flugverkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 5). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m ü. NN.

12. Hinweise

Artenschutz

Ein Rückschnitt oder die Rodung von Gehölzstrukturen hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die evtl. durchzuführenden Arbeiten sind daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Rückschnittarbeiten sind dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Ist eine Beschränkung auf diesen Zeitraum nicht möglich, kann die Inanspruchnahme der Vegetationsbestände nur nach vorheriger Kontrolle auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten auch außerhalb des Zeitraums 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Die Nesterkontrolle ist durch einen Fachmann (Biologe, Schwerpunkt Faunistik) durchzuführen. Bei einem Nachweis von aktuell genutzten Nestern heimischer Vogelarten sind die rückschnittmaßnahmen bis Ende der Nutzung auszusetzen.

Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst in der derzeit aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Vor einer jeden Bau- maßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu be- achten. Bäume, die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter von der in der Mitte der Wohnwege verlegten Gasleitung gepflanzt werden, sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

Bodendenkmäler

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmä- ler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzge- setz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Boden- schichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. soll möglichst flächensparend erfolgen.

Schädliche Bodenveränderungen

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen An- zeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unverzüglich die Untere Bodenschutzbe- hörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss be- wirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen

Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutsch- land.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichti- gen.

Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf.

Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Dra- ap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

Zur Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Nie- derschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzu- zeigen.

Einhaltbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (u.a. Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

19.02.2018

