

Begründung zum Bebauungsplan Nr. G 103 "AOK-Schule"

Gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz -BBauG- in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), wird mit dem Bebauungsplan Nr. G 103 "AOK-Schule" folgende Entscheidungsbegründung beigelegt.

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Gemarkung Grevenbroich, Flur 18, Flurstücke 18, 19 und wird begrenzt

- im Norden durch das Grundstück Gemarkung Grevenbroich, Flur 18, Flurstück 21
- im Osten durch das Grundstück Gemarkung Grevenbroich, Flur 18, Flurstück 20 (Graben),
- im Süden durch das Grundstück Gemarkung Gustorf, Flur 7, Flurstück 316
- im Westen durch das Grundstück Gemarkung Grevenbroich, Flur 18, Flurstück 7 (Graben)

2. Bestehende Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Grevenbroich, im Südbereich der Kernstadt. Es bildet den südöstlichen Abschluß des dortigen Schulzentrums. In unmittelbarer Nachbarschaft schließen sich nach Norden hin die Flächen des Kreisgymnasiums II an, dessen Sporthallen im Bebauungsplan zum Teil dargestellt und festgesetzt sind. Westlich des Kreisgymnasiums II liegen das Berufsbildungszentrum und weitere städtische Schulen, unter anderem die städtische Realschule. Im Westen der Planflächen befindet sich eine Sportanlage. Am Westrand des Plangelandes verläuft der sogenannte schwarze Weg, der als Fußwegverbindung des Stadtteiles Gustorf mit dem Schulzentrum und der Innenstadt von Grevenbroich benutzt wird. Parallel zu diesem Weg und ebenso auf Ostseite des Plangelandes verlaufen Entwässerungs-

gräben. Der Zugang zu den Planflächen erfolgt von Westen her über die vollausgebaute Straße "Am Sodbach", die an der Brücke über den Entwässerungsgraben an der nordwestlichen Planecke endet.

Das Plangelände wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt und ist im Flächennutzungsplanentwurf für eine Ausweisung als "Fläche für den Gemeinbedarf -Schule" vorgesehen.

Im Gebietsentwicklungsplan vom 27.03.1968 ist der größere nördliche Teil der Planflächen ebenso wie das bestehende Schulzentrum als Wohnsiedlungsbereich mit besonderer Funktion ausgewiesen.

Die Planflächen, die lediglich ca. 500 m von der Kernstadt entfernt liegen, werden zur Zeit von keinem Bebauungsplan erfaßt.

3. Vorgesehene Maßnahmen und rechtsverbindliche Festsetzungen

Die Allgemeine Ortskrankenkasse hat das Plangelände erworben, um auf ihm ein Ausbildungszentrum für ca. 100 - 130 Schüler in Form eines Internates zu errichten.

Nachdem die Aufsichtsgremien der Allgemeinen Ortskrankenkassen sich für die Stadt Grevenbroich als Standort der Internatschule ausgesprochen hatten, wurde ein Wettbewerb zur Erlangung von Entwürfen für die vorgenannte bauliche Anlage durchgeführt.

Auf der Grundlage der dadurch gewonnenen Unterlagen werden die Baugrenzen für das Plangebiet so angeordnet, daß die im Bebauungsplan dargestellte überbaubare Fläche allen Entwürfen je nach Wahl ausreichend Platz bietet. Da die Auffahrt bzw. die Erschließung der Planflächen von Nordwesten her vorgesehen ist, werden die überbaubaren Flächen sich mehr zu nördlichen als zur südlichen Plangrenze orientieren müssen. Aufgrund der relativ großflächigen Ausdehnung, sowohl der AOK-Schule als auch des Kreisgymnasiums II, soll unter Berücksichtigung der Lage des Plangeländes in der freien Landschaft der Abstand der baulichen Anlagen untereinander nicht zu eng gewählt werden.

Aus diesen Gründen wird der Mindestabstand zwischen der überbaubaren Fläche und der auf dem nördlichen Nachbargelände befindlichen Sporthallenanlagen auf 60,00 m festgesetzt. Die überbaubare Fläche erfordert eine maximale Ausdehnung nach Süden von 198,00 m.

Weiterhin wird ihr Abstand zur Ostgrenze mit mindestens 19,00 m bzw. 25 m bis zum Waldrand und ihr Mindestabstand zur Westgrenze mit 13,00 m ausgewiesen.

Zur Unterbringung der für die AOK-Schule erforderlichen Pkw-Abstellplätze, die zur weitgehenden Vermeidung von Störungen des Schulbetriebes im Zufahrtsbereich anzuordnen sind, wird eine Fläche für 70 Pkw im Bereich der Plan-Nordgrenze im Anschluß an die überbaubaren Flächen ausgewiesen. Im Westen des Plangelandes wird der dort verlaufende "Schwarze Weg" entsprechend seiner Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Der sich bis zur westlichen Plangebietsgrenze erstreckende schmale Geländestreifen wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Verkehrsgrün festgesetzt. Gleiche Festsetzungen erhält der östlich des Weges überwiegend in einer Böschung liegende Grünstreifen.

Zum Ausgleich möglicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt erfolgt eine entsprechende Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft durch landschaftsgestalterische Maßnahmen. Zu diesem Zweck wird ein Landschaftsgestaltungsplan aufgestellt und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Im Hinblick auf die diesbezüglich mit dem Träger der Maßnahme erfolgten Absprachen erfolgt im Bebauungsplan keine besondere Festlegung im Sinne von § 9 (1) 25 BBauG.

Alle übrigen Planflächen werden gemäß der anstehenden Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "AOK-Schule" festgesetzt. Zur Ermöglichung einer bis zu viergeschossigen Bebauung wird eine viergeschossige Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,4 festgesetzt.

Die Festsetzung dieser höheren Werte erfolgt gemäß § 17 (10) BauNVO aus städtebaulichen Gründen um das unumgänglich notwendige Bauprogramm zu ermöglichen und andererseits aber auch die

Voraussetzungen für die Erhaltung und Gestaltung möglichst großer Freiflächen auf der zur Verfügung stehenden Planfläche zu schaffen. Grundlage für die Planung und den Bau des AOK-Zentrums ist ein Bauprogramm, das mit Hilfe eines Wettbewerbes ermittelt wurde.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Grevenbroich hat am 6. Mai 1976 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für ihr Stadtgebiet beschlossen. Die Bezirksplanungsbehörde ist bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes beteiligt worden. Der Regierungspräsident hat mit Verfügung vom 12.06.1979 festgestellt, daß der Flächennutzungsplanentwurf der landesplanerisch abgestimmten Form entspricht. Außerdem wurde mit Verfügung vom 10.04.1979 - 61.40.02-2302 - mitgeteilt, daß gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 103 im Hinblick auf die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Der beabsichtigten Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. G 103 stimmen mit denen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes überein.

5. Dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 103 vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BBauG (vorzeitiger Bebauungsplan)

Es wird verwiesen auf Ziffer 4 dieser Entscheidungsbegründung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich der geplanten AOK-Schule geschieht in besonderem öffentlichen Interesse. Dies wird damit begründet, daß nach eingehenden Beratungen innerhalb der Verwaltungsgremien der Allgemeinen Ortskrankenkassen der Bereich der Stadt Grevenbroich als geeignetester Standort zur Errichtung einer AOK-Fortbildungsstätte im vorhandenen stadtnahen Schulzentrum gewählt worden ist. Bei dieser Entscheidung hat u.a. auch die Tatsache eine wichtige Rolle gespielt, daß aufgrund des Vorhandenseins großzügig angelegter Sportanlagen im Schulzentrum auf den Bau zusätzlicher Sporteinrichtungen für die AOK-Schule verzichtet werden kann.

Die beabsichtigten Festsetzungen müssen bereits jetzt getroffen werden, weil sonst die rechtzeitige Verwirklichung der im öffentlichen Interesse liegenden Maßnahme, die der Fortbildung von AOK-Personal im Einzugsbereich des Landes Nordrhein-Westfalen dienen wird, gefährdet würde.

Somit erfordern dringende Gründe die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 103 im Sinne von § 8 Abs. 4 BBauG. Der Bebauungsplan der mit der Bezirksplanungsstelle abgestimmt ist, steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

6. Durchführung der Maßnahme

Das Plangebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz und an die städtische Kläranlage der Stadt Grevenbroich angeschlossen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten der Maßnahme

Kosten entstehen nicht.

Grevenbroich, den 20.11.1979

Bürgermeister

Ratsherr

