Stadt M e e r b u s c h

Bebauungsplan Nr. 232, Meerbusch-Osterath, Reha-Klinik Hoterheide

---

Begründung

1. Aufstellungsbeschluß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 25.08.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 22.02.1995 und 30.11.1995 ergänzt.

Am 25.05.1994 fand auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung Reha-Klinik, Osterath-Hoterheide eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.11.1994.
Über das Ergebnis hat der Rat der Stadt am 22.02.1995 beraten und entschieden.

Am 30.03.1995 hat der Rat der Stadt die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, die vom 18.04.1995 bis 18.05.1995 durchgeführt wurde. Über die Bedenken und Anregungen hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuß am 02.11.1995 entschieden und gemäß § 3 (3) BauGB eine erneute Offenlage beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osterath und wird in etwa begrenzt im
- Norden durch die südliche Begrenzung der ehemaligen Auskiesung,
- Westen durch die Straße "Am Sportplatz" und die Zufahrt zur ehemaligen Auskiesung,
- Süden durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 935, die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 920, 72, 579 der Flur 2 der Gemarkung Osterath und die neue südliche und östliche Ausbaugrenze der Strümper Straße,
- Osten durch den Grünen Weg.

Das Plangebiet wird im Südwesten und Südosten von locker bebautem Wohngebiet mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern umgeben, nordöstlich des Wirtschaftsweges "Grüner Weg" grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Das Plangebiet selber ist bis auf ein Wohngebäude entlang der Straße "Am Sportplatz" unbebaut.
Die Fläche wird heute zum größten Teil als Ackerfläche in Form von Mais-, Zuckerrübenanbau und Grünlandeinsaat genutzt. Entlang der Straße "Am Sportplatz" befinden sich private Gärten und ein Gartenbaubetrieb.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend Fläche für die Landwirtschaft sowie Wohnbaufläche dar. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Städtebauliches Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es, den bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik" zu ändern. Außerdem ist eine geringfügige Verschiebung der Abgrenzung der Wohnbauflächen notwendig.
Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3. Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis

Nachdem das Neurologische Therapie-Centrum (NTC) der Universität Düsseldorf die Absicht zur Errichtung einer Rehabilitationsklinik im Stadtgebiet Meerbusch vorgetragen hatte, wurden verschiedene Standorte im Stadtgebiet untersucht. Der Standort im Stadtteil Meerbusch-Osterath hat sich als optimal herausgestellt, da er einerseits verkehrsgünstig zu den Oberzentren und andererseits in einer landschaftlich ansprechenden und ruhigen Umgebung liegt. Somit ist durch die Ballungsraumnähe, die

für eine Rehabilitation notwendige enge Integration der Patienten in Familie, Beruf und sozialem Umfeld gewährleistet.
Die Ansiedlung einer solchen Klinik ist für die Wirtschaft und Arbeitsplatzsicherung der Stadt Meerbusch von großer Bedeutung.

Es ist eine Fachklinik zur Rehabilitation von Erkrankungen des Nerven- und Kreislaufsystems geplant, welche insgesamt ca. 280 Betten umfassen soll. Darüber hinaus ist die Errichtung von ca. 30 Personalwohneinheiten unterschiedlicher Größe vorgesehen. In der Einrichtung werden ca. 250 bis 300 Mitarbeiter tätig sein. Betreiber und Investor der Einrichtung ist die Neurologische-Therapiecentrum gem. GmbH in Düsseldorf.

Auf dem ca. 5 ha großen Grundstück ist eine städtebaulich ansprechende Planung mit ausreichendem Parkraum und Grünanlagen möglich, die eine angenehme Anmutung der Gesamtanlage gewährleistet und somit zusätzlich zur therapeutischen Zielsetzung beitragen soll. Weiteres Ziel ist die Einbettung der Klinik zwischen vorhandenem Wohngebiet und angrenzendem Außen- und Naherholungsbereich.
Durch den großen Abstand von ca. 90 m stellt der III-geschossige Gebäudekomplex keine Beeinträchtigung des privaten Wohnumfeldes der Anlieger der Straße "Am Sportplatz" dar.

Die Abschnitte des Klinikgebäudes sollen max. dreigeschossig errichtet und mit Verbindungsgängen untereinander verbunden werden, lediglich an der rückwärtigen Seite zur ehemaligen Auskiesung ist ein viergeschossiges Gebäude für eine Kinderklinik vorgesehen. Die Notwendigkeit dieses Spezialbereiches hat sich erst später bei der Detailplanung herausgestellt. Die Kinderklinik bildet ein städtebauliches Solitär und stellt nur einen sehr geringen Anteil (ca. 4 %) von der gesamten überbaubaren Fläche des Klinikbereiches dar. Die Viergeschossigkeit ergibt sich durch einen gestalterischen Dachaufbau, der nicht die gesamte überbaubare Fläche einnimmt. Im Innenbereich des U-förmigen Klinikgebäudes ist eine Schwimm- und Turnhalle geplant, die ins Erdreich abgesenkt werden soll. Die Personalwohngebäude entlang der Straße "Am Sportplatz" und der neugeplanten Erschließungsstraße werden max. zweigeschossig gebaut.

Erschlossen wird das Gebiet durch eine Zufahrtsstraße von der Strümper Straße aus, da die angrenzende Wohnstraße "Am Sportplatz" und der Wirtschaftsweg "Grüner Weg" für eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Reha-Klinik nicht geeignet sind. Die größte Zahl der benötigten Stellplätze - insbesondere für Angestellte und die Personalwohnungen - soll in Tiefgaragen abgedeckt werden, die unmittelbar an die zweigeschossigen Wohngebäude und unter dem Klinikgebäude angeordnet werden. Eine Verbindung zwischen dem angrenzenden Wohngebiet zum Naherholungsgebiet östlich des Plangebietes ist durch Fußwege entlang der Reha-Klinik gegeben. Diese sind in lockerer Anordnung in dem als Park angelegten Grünbereich vorgesehen und sowohl von der Straße "Am Sportplatz", dem Wirtschaftsweg "Grüner Weg" als auch von der Reha-Klinik erreichbar. Der die Einrichtung umgebende Park soll sowohl den Patienten und Besuchern als auch den Bewohnern von Osterath zugänglich sein.Die vorhandene Anbindung des "Grünen Weges" an die Landstraße wird den verkehrstechnischen Erfordernissen angepaßt und soll in Zukunft von der neuen Erschließungsstraße aus befahrbar sein.
Weiterhin sind zusätzliche Baurechte für Einfamilien- und Doppelhäuser an der Straße "Am Sportplatz" geplant. Diese sind baurechtlich nach § 34 BauGB schon zulässig.

4. Festsetzungen

4.1 Verkehrsflächen

Das Sondergebiet wird durch eine Zufahrtsstraße von der Strümper Straße aus erschlossen. Die Einmündung des Wirtschaftsweges "Grüner Weg" wird mit der neuen Erschließungsstraße zusammengelegt. Ab dieser neuen Abzweigung wird die Erschließungsstraße der Klinik als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Knotenpunkt Strümper Straße/Erschließungsstraße Klinik wird verkehrsgerecht mit Linksabbiegerspuren neu gestaltet. Am Ende der Erschließungsstraße befinden sich Besucherparkplätze, die Klinikvorfahrt zum Eingangsbereich, Anlieferung und die Zufahrt zur Tiefgarage für das Klinikpersonal.

4.2 Stellplätze und Garagen

Die Beschränkung der Garagen und Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen.

Die Besucherparkplätze der Klinik sind oberirdisch angeordnet, alle weiteren notwendigen Stellplätze für die Personalwohnungen und das Klinikpersonal sind in Tiefgaragen untergebracht.
Der ruhende Verkehr im Allgemeinen Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken nachzuweisen, der Besucherverkehr kann entlang des Fahrbahnrandes der Straße "Am Sportplatz" parken.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Bebauungsplangebietes wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als Sondergebiet (SO) mit der Zuordnung Klinik festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die zulässigen Nutzungen aufgelistet.

Entlang der Straße "Am Sportplatz" ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die nach § 4 (2) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Arten von Nutzungen nicht zugelassen. Ebenso sind die ausnahmsweise nach § 4 (3) Nr. 1, 2, 3 und 5 zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zur Gewährleistung des Charakters eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes werden pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen sowie der höchstzulässigen Geschoßzahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.
Die Begrenzung der Grundflächenzahl in den WA-Gebieten wird mit den Ergebnissen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes begründet und folgt dem Gebot der Eingriffsminimierung nach dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen. Ziel dieser Festsetzung ist die Beschränkung der Bodenversiegelung auf privaten Grundstückflächen.

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweisen im WA-Gebiet wird in Anlehnung an den Bestand entlang der Straße "Am Sportplatz" begründet.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten, Erker, Balkone und untergeordnete Bauteile ist zugelassen, da sich die Abgrenzung dieser auskragenden Bauteile erst in der fortgeschriebenen Gebäudeplanung herausbilden.

5. Umweltbelange und Landschaftspflege

Die nordwestliche und östliche Begrenzung des Plangebietes stellt die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Hoterheide" dar. Die Schutzgebietsfestsetzung erfolgte insbesondere wegen der Bedeutung des vielfältig strukturierten Gebietes mit Wald, Gräben, Seen, Brachflächen und Gehölzstreifen für die Vielfalt des Landschaftsbildes und der Bedeutung des Gebietes für die wohnungsnahe Erholung.
Das im Norden an das Plangebiet anschließende Abgrabungsgewässer ist aufgrund seiner lokalen Bedeutung für Wasservögel, Libellen und Schmetterlinge im Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop erfaßt. Ein nordöstlich von Hoterheide gelegenes Waldgebiet - in ca. 250 m Entfernung zum Untersuchungsraum - beherbergt mehrere Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste NRW und ist deshalb ebenfalls im Biotopkataster aufgeführt.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, zur Begrünung von unterirdischen Garagen, fensterlosen Mauern sowie Flachdächern und die Festsetzung der Materialart für befestigte Wege sowie die Art der Außenbeleuchtung wird mit dem Gebot der Eingriffsminimierung des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen begründet. Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 232 des Büros Lutz Lange vom April 1995 wird hingewiesen. Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern wird auch in Abwägung potentieller höherer Anwendungen infolge besonderer statischer oder brandschutztechnischer Anforderungen für erforderlich gehalten.

Nach der Neufassung des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Das Niederschlagswasser im Sondergebiet wird mit Ausnahme der Erschließungsstraße und den II-geschossigen Personalwohnungen über Mulden oder Teichränder oberflächlich versickert. Im nördlichen Bereich bietet sich ein Teich mit Überlauf an das vorhandene Grabensystem entlang des "Grünen Weges" an.
Das allgemeine Wohngebiet und die an der Straße "Am Sportplatz" liegenden Personalgebäude liegen innerhalb des 1982 genehmigten Generalentwässerungsplanes Osterath und werden als Vollanschluß an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.
Da das Grundwasser im Plangebiet bereits sehr hoch steht, werden die geplante Erschließungsstraße und die von dort erschlossenen Personalgebäude ebenfalls über einen Mischwasserkanal an den vorhandenen Kanal in der Strümper Straße angeschlossen.

Die Verlegung der geplanten Wohngebäude der Klinik an der Straße "Am Sportplatz" zu dieser hin konnte nicht realisiert werden, da ein Abrücken von der Straße in der vorangegangenen Bürgerbeteiligung gefordert wurde.

Die Realisierung der geplanten Maßnahme läßt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Landschaftspflege und Naturschutz realisieren. Durch die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen wird nur ein Teil der notwendigen Kompensationsforderungen ausgeglichen. Insgesamt verbleibt außerhalb der Baugebiete eine nachzuweisende Kompensationsflächenforderung von ca. 3 ha.
Ein Teil dieser Fläche wird durch die Realisierung der Festsetzungen des Landschaftsplanes des Kreises Neuss, Teilabschnitt III vom 10.10.1990 (6.5.1.36) erfüllt. Diese besagen, daß entlang des Wirtschaftsweges "Grüner Weg" Gehölzgruppen anzupflanzen sind. Die restliche verbleibende Kompensationsfläche kann nicht in räumlicher Nähe zum Planbereich realisiert werden. Deshalb werden Landschaftsräume entlang der im Bau befindlichen Westumgehung Osterath im südwestlichen Bereich des Stadtteiles zum Nachweis herangezogen. Die Realisierung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird durch die Stadt Meerbusch übernommen oder durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gewährleistet.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die klassifizierte Straße L 154 (Strümper Straße). Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Autobahnen A 44 und A 57, der Stadtbahnlinie sowie der Bundesbahn. Immissionen durch Verkehrslärm, die über den in der DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegel liegen, sind daher zu erwarten. Der notwendige Schutz gegen Verkehrslärm ist durch entsprechend festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet, die aus den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens resultieren.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand parallel zur Strümper Straße, die in dem Gutachten vorgeschlagen wurde, ist nicht zu befürworten. Um eine unzumutbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, wurde dem passiven Lärmschutz Vorrang vor dem aktiven gegeben.

Durch die Planung der Erschließungsstraße zu dem Klinikgebäude wird das Anwesen Strümper Straße 103 zu einem Eckgrundstück, bei dem nunmehr auch der Garten straßenzugewandt liegt. Damit über die von der L 154 (Strümper Straße) ausgehende Vorbelastung des Anwesens keine zusätzlichen Verkehrsimmissionen auf das Grundstück einwirken, ist auf der Grünfläche zwischen dem Anwesen und der Erschließungsstraße eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

Gewerbliche Immissionen, z.B. aus dem 500 - 1000 m entfernten, östlich gelegenen Gewerbegebiet "Mollsfeld", sind aufgrund der dortigen Bebauungsplanung (Gliederung nach der sogenannten Abstandsliste) hier auszuschließen.

7. Altlasten

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss liegen 500 m nordwestlich und 250 m westlich des Plangebietes Altablagerungen (ME 74, ME 75, ME 76). Bereits durchgeführte Gefährdungsabschätzungen haben die Verträglichkeit mit der Planung ergeben. Es handelt sich hierbei um ehemalige Sandgruben, die später mit Baugrubenaushub und Bauschutt wiederverfüllt wurden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt eine Altablagerung (ME 77) , die gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet wurde. Diese Altablagerung ist in einer Nachuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung vom Ing.-Büro Bernd Diering untersucht worden. Es handelt sich bei dem untersuchten Gelände um zwei unterschiedliche Abgrabungen. Die flachere Abgrabung wurde überwiegend mit neutralem Bodenaushub und etwas Bauschutt verfüllt, die tiefere Kiesgrube ist zum größten Teil mit Bauschutt (Ziegel, Mörtel, Beton, Schlacke, Keramik und Holz) verfüllt worden.
Die neutralen Bodenmassen aus der flachen Kiesgrube und der gewachsene Boden sind nicht mit PAK's belastet. Im Bereich der tieferen Abgrabung wurden PAK's in unterschiedlicher Konzentration gemessen. Eine akute Gefährdung läßt sich hieraus aber nicht ableiten. Weiterhin wurde im Bereich der tieferen Abgrabung bei den Bodenluftmessungen Methan gefunden. Deshalb wurden an diesen Meßstellen nochmals Proben der Bodenluft analysiert. Die neuen Meßergebnisse zeigen nahezu normale Außenluftverhältnisse und weichen somit stark von den ersten Meßergebnissen ab. In einer letzten Nachuntersuchung wurden die endgültigen Werte ermittelt. Im Bereich der überbauten flachen Kiesgrube wird die Auffüllung im Zuge der Gründungsarbeiten restlos ausgekoffert und durch neutrales, verdichtungsfähiges Material ersetzt werden.
Die tiefere Auffüllung wurde aufgrund der Methanfunde von der Überbauung freigehalten.
Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

8. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Viersen. Durch Anschluß an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE. Die besondere Ausweisung von Versorgungsflächen im Bebauungsplan ist nicht notwendig. § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

Die Abwässer werden über die vorhandenen Kanäle der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Die Entsorgung von Müll wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges in die neue Erschließungsstraße ist eine Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt. Diese Fläche ist als Standort für Wertstoffcontainer vorgesehen.

9. Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern von Osterath in der Nähe und guter Erreichbarkeit. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.
Ein eventueller Mangel an Kindergartenplätzen im Stadtteil Osterath kann durch einen in Aussicht genommenen klinikeigenen Kindergarten gemildert werden.

10. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 7,10 ha (100 %), davon:
Sondergebiet Klinik	ca. 5,96 ha (83,9 %)
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,46 ha (6,5 %)
Verkehrsfläche	ca. 0,68 ha (9,6 %)

11. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

12. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Meerbusch durch Übernahme der Erschließungskosten Kosten in Höhe von ca. 230.000,-- DM.

13. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.
Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 Wasserschutzzone

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

14.2 Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

14.3 Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrslärm

Der Hinweis zur Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm begründet sich in der Informationspflicht für Bauwillige.

Meerbusch, den 02. November 1995

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

Dipl.-Ing. Loskant
Erster Beigeordneter

15. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen - als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt am beschlossen worden.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrage: