



Gemeinde Bedburg-Hau

Bebauungsplan Hau Nr. 26

„Rheinische Kliniken“

▪ Begründung zum Vorentwurf

27. Mai 2020



Gemeinde Bedburg-Hau

Bebauungsplan Hau Nr. 26 „Rheinische Kliniken“

Begründung zum Vorentwurf

Auftraggeber:

**Gemeinde Bedburg-Hau
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1
47551 Bedburg-Hau**

Bearbeitung:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



StadtUmBau

27. Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung	3
4	Planungsvorgaben.....	4
4.1	Darstellungen des Regionalplans.....	4
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	5
4.3	Bebauungsplan	5
4.4	Landschaftsplan	5
4.5	Vorgaben des Naturschutzrechts	5
5	Ziele der Bauleitplanung	6
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise.....	7
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.5	Verkehrsflächen	7
6.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
7	Erschließung	8
8	Ver- und Entsorgung	8
9	Immissionsschutz.....	8
10	Denkmalpflege.....	8
11	Bodendenkmalpflege.....	10
12	Belange von Natur, Landschaft und Forstwirtschaft	10
13	Artenschutz	11

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Westlich des Gemeindezentrums, durch die Uedermer Straße getrennt, befindet sich das Gelände der LVR-Klinik Bedburg-Hau. Bereits seit den 1990er Jahren ist beabsichtigt, die Klinik umzustrukturieren. Mit der Zeit wurden die tatsächlichen Kliniknutzungen bereits überwiegend auf den südlichen Teil begrenzt. Dort entstanden auch einige Neubauten. Der nördliche Bereich, der nicht mehr für die Kliniknutzung benötigt wird, soll verkauft und umgenutzt werden.

Vor dem Hintergrund der geplanten Konzentration der LVR-Klinik auf den südlichen Teil ließ die Gemeinde Bedburg-Hau bereits im Jahr 2003 eine Städtebauliche Rahmenplanung¹ erarbeiten. Im Zuge dessen wurden Ziele zur Umstrukturierung des nördlichen Teils der Landeslinik und zur räumlich-funktionalen Anbindung an das Gemeindezentrum festgelegt.

Der Landschaftsverband Rheinland als Betreiber der Klinik und Flächeneigentümer hat in der Zwischenzeit lange versucht, einen Investor für das gesamte nördliche Klinikgelände zu finden.

Hierfür gibt es eine private Investorengemeinschaft, die bereits begonnen hat, einzelne Gebäude zu erwerben. In diesen Gebäuden werden Studenten in Intensivkursen auf ein Studium in Deutschland vorbereitet. Diese Nutzung soll ausgeweitet werden. Darüber hinaus sind die Umnutzung weiterer Bestandsgebäude sowie punktuell auch die Errichtung von Neubauten geplant. Durch ein beauftragtes Architekturbüro wurde ein Nutzungskonzept für den Nordteil des Klinikgeländes erarbeitet.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Umstrukturierung der Rheinischen Kliniken Bedburg-Hau bietet die Chance - neben der vorhandenen Eigendynamik-, der Weiterentwicklung des Gemeindezentrums Bedburg-Hau einen zusätzlichen Schub zu verleihen. Die bisher stark voneinander abgegrenzten Strukturen und Nutzungen können zukünftig miteinander vernetzt werden. Bei der Zielsetzung der Weiterentwicklung des Gemeindezentrums spielt die räumliche und funktionale Einbindung des nördlichen Klinikgeländes eine große Rolle.

¹ StadtUmBau GmbH: Städtebauliche Rahmenplanung zur Weiterentwicklung des Gemeindezentrums Bedburg-Hau, Kevelaer, Mai 20013

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Hau und umfasst rund 32,1 ha.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Hau, Flur 2 die Flurstücke 176, 559, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 600 (tlw.), 608, 609 und 610 (tlw.).



Abbildung: Übersicht (Grundlage DGK 5)

3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den nördlichen Teil der LVR-Klinik Bedburg-Hau. Es gehört zum Ortsteil Hau und liegt zwischen den Siedlungsbereichen Haus und Schneppenbaums direkt an der Bahnlinie Kleve-Krefeld. Die Fläche weist zwischen den Klinikgebäuden einen starken Baumbestand auf. Außerdem gibt es Gartenflächen, Rasen- und Wildwiesenbereiche.

Die Anzeichen der Umstrukturierung des Klinikgeländes sind bereits deutlich abzulesen. Abgesehen von der allgemeinen Zugänglichkeit des Geländes haben sich auch schon einige private Nutzungen etabliert. Einige Gebäude, vorwiegend im Norden, werden dauerhaft nicht mehr genutzt werden. Hier sind auch bereits Leerstände festzustellen. Viele Gebäude auf dem Klinikgelände sind darüber hinaus in einem schlechten baulichen Zustand und weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Östlich des Plangebiets verläuft die Uedemer Straße (L 362), an die östlich das Gemeindezentrum anschließt. Hier befinden sich das Rathaus, Bildungs-, Freizeit- und kulturelle Einrichtungen. Außerdem erfüllt das Gemeindezentrum die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs mit mehreren Einzelhandelsgeschäften.

Südlich des Geltungsbereichs liegt das verbleibende Klinikgelände. Jenseits davon beginnt der überwiegend landwirtschaftlich genutzte Außenbereich.



Abbildung: Luftbild (Quelle: TIM online)

4 Planungsvorgaben

4.1 Darstellungen des Regionalplans

Im rechtsgültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Der südlich angrenzende Teil des Klinikgeländes ist als ASB für zweckgebundene Nutzung ausgewiesen.

Das Ziel der Privatisierung des nördlichen Klinikgeländes findet bereits seit rund 20 Jahren Berücksichtigung im Regionalplan, da bereits der vorherige Regionalplan (GEP 99) diese Darstellung enthielt.

Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

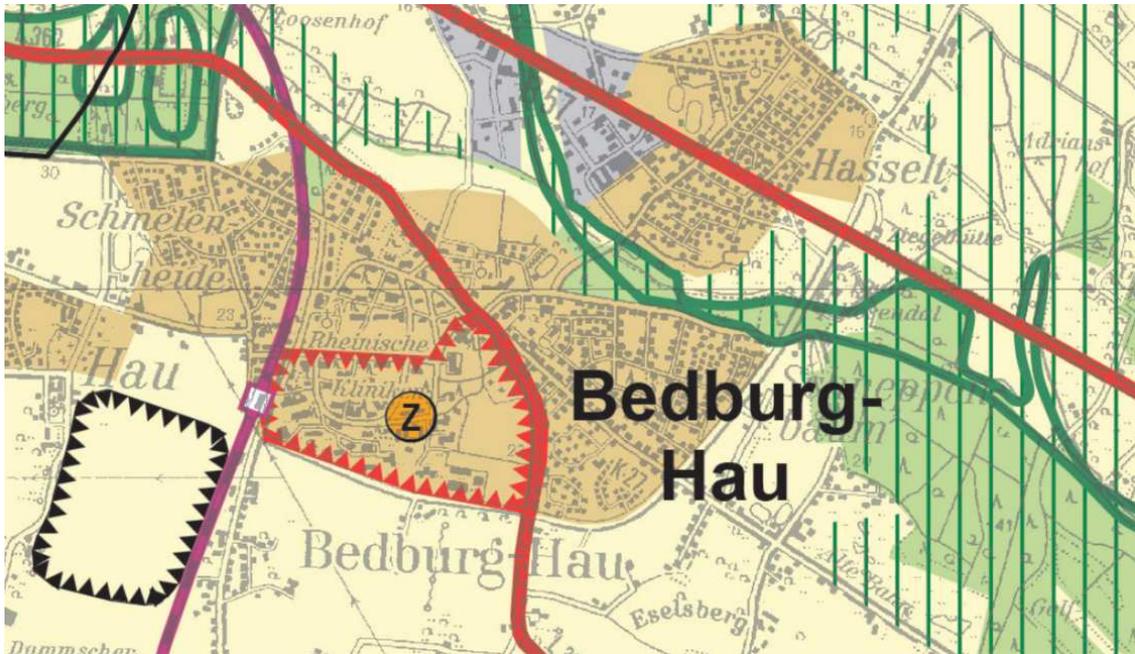


Abbildung: Regionalplan (Bezirksregierung Düsseldorf)

Im Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf² wird die Rheinische Landeslinik Bedburg-Hau als „parkähnlich gestaltete Waldlandschaft“ bezeichnet.

² LVR-Dezernat Kultur und Umwelt, Köln 2013

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bedburg-Hau ist das gesamte Klinikgelände als Sonderbaufläche dargestellt. Im Hinblick auf die geplante Umnutzung des nördlichen Teilbereichs ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zielsetzung ist hier eine Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen sowie Grünflächen.

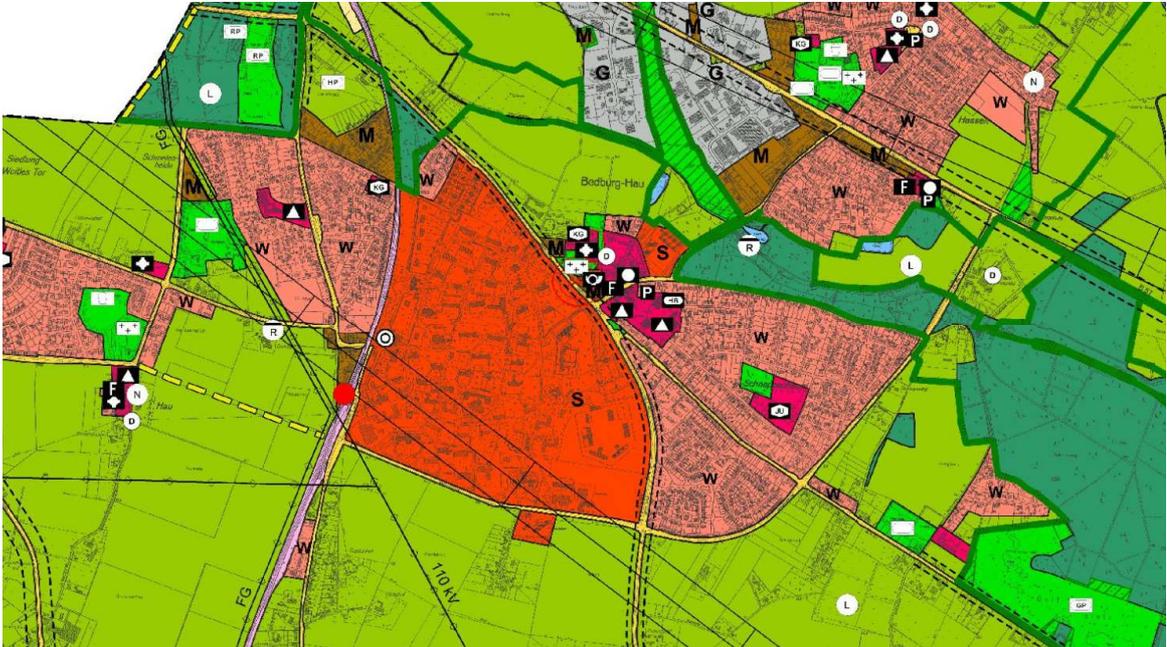


Abbildung: FNP Bedburg-Hau (Quelle: Geoportal Niederrhein)

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 7 „Gocher Heide“. Hier ist ihm das Entwicklungsziel 7 „Beibehaltung der Funktion“ zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zugewiesen.

4.5 Vorgaben des Naturschutzrechts

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Ziele der Bauleitplanung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dazu beitragen, die geplante Neustrukturierung des nördlichen Klinikgeländes planungsrechtlich vorzubereiten und die Ziele der Gemeinde im Sinne des erarbeiteten Nutzungskonzeptes umzusetzen.



Abbildung: Quartiersentwicklung nördliches LVR-Klinikgelände (Völling Architekten, Goch, 2019)

Mit Hilfe der Bauleitplanung soll die zentrale städtebauliche Umstrukturierungsaufgabe gesteuert werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des nördlichen Klinikgeländes mit überwiegender Wohnbebauung geschaffen werden. Mit der Ausgliederung aus dem Klinikgelände soll auch eine funktionale Anbindung an das Gemeindezentrum hergestellt werden.

Aufgrund des hohen Waldanteils sowie der flächendeckenden denkmalrechtlichen Unterschutzstellung ist eine angemessene städtebauliche Planung nur unter der Voraussetzung einer engen Einbindung der zuständigen Fachbehörden möglich.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets werden im zentralen Bereich innerhalb des Haupterschließungsbogens als Mischgebiete und in den westlich, nördlich und östlich anschließenden Bereichen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Diese Verteilung der Baugebietsarten erfolgt vor dem Hintergrund des Nutzungskonzeptes, das im zentralen Bereich eine stärkere Durchmischung und hier neben Wohnnutzungen auch beispielsweise Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen und nicht störendes Gewerbe vorsieht.

Die entlang der Bahnstraße, nördlich und östlich des nördlichen Rundwegs und westlich der Uedemer Straße liegenden Flächen sollen hingegen überwiegend dem Wohnen dienen.

Die verbleibenden Bauflächen südlich des Geschlechtergrabens bleiben der Kliniknutzung vorbehalten und werden deshalb als Sondergebiete festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und Gebäudehöhe bestimmt werden. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu den Höhen werden sich am baulichen Bestand der Klinikgebäude orientieren. Konkrete Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans.

6.3 Bauweise

Die zukünftige Bauweise wird sich an der aufgelockerten Bebauung des Klinikgeländes orientieren. Deshalb sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, so dass im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt werden wird.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen, die sich primär am historischen Gebäudebestand orientieren.

Ausnahmen von diesem Prinzip werden in den Bereichen vorgenommen, in denen vereinzelte Abrissmaßnahmen und Neubauten vorgesehen sind.

Einzelne Bauflächen in den festgesetzten Mischgebieten bieten zudem Erweiterungsoptionen an, wenn am historischen Gebäudebestand aus brandschutztechnischen Gründen oder zur Gewährleistung der Barrierefreiheit notwendige Modernisierungen bei zu eng gezogenen Baugrenzen nicht möglich wären.

Die vorgenommenen Festsetzungen dienen der Bewahrung der baulichen Grundkonzeption und der gewünschten städtebaulichen Ordnung.

6.5 Verkehrsflächen

Für den Bebauungsplanvorentwurf wurden die vorhandenen Querschnitte zunächst unverändert als öffentliche oder private Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Überprüfung des Verkehrsnetzes

erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens. Ggf. zu verändernde Straßenquerschnitte werden bis zur Offenlagefassung des Bebauungsplanentwurfs festgelegt.

6.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplanvorentwurf wurde im Westen des Plangebiets eine Fläche für mögliche Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung reserviert. Auf dieser Fläche könnte aufgrund der dortigen historischen Gartennutzung beispielsweise eine Obstwiese angelegt werden. Auch Heckenpflanzungen sind hier denkbar.

7 Erschließung

Die Verkehrsstruktur des Klinikgeländes hat den Charakter einer eiförmigen Ringerschließung mit der Ost-West-Achse, die den nördlichen vom südlichen Bereich des Klinikgeländes trennt und auf die ehemalige Hauptzufahrt zeigt. Innerhalb dieser Ringerschließung ist zum Erreichen der einzelnen Gebäude ein untergeordnetes Straßen- und Wegenetz angelegt.

Das Erschließungssystem besitzt heute Anbindungspunkte an das öffentliche Straßen- und Wegenetz im Westen und Süden. Im Osten wurde an der Uedemer Straße ein Kreisverkehr zur Anbindung des Klinikgeländes an das Gemeindezentrum gebaut.

Die Ringstraßen innerhalb des Klinikgeländes weisen einen relativ breiten Querschnitt auf. Die Erschließungsstruktur steht als Teil der Rheinischen Kliniken Bedburg-Hau unter Denkmalschutz.

8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist aufgrund der Kliniknutzung bereits grundsätzlich gewährleistet. Im Rahmen der Umstrukturierung des Nordteils sind aber auch Modernisierungen und Neuverlegungen notwendig. Technische Einzelheiten hierzu werden im weiteren Verlauf des Verfahrens thematisiert.

9 Immissionsschutz

Zum jetzigen Zeitpunkt ist aufgrund der Lage, Größe und der bestehenden wie geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen. Eine genauere Betrachtung der Immissionssituation erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

10 Denkmalpflege

Die Rheinischen Kliniken Bedburg-Hau wurden am 21. Juli 1987 als Ganzes unter Denkmalschutz gestellt. Dazu gehören neben dem Gebäudebestand auch das Wegenetz und die Grünstrukturen bzw. die Parkanlage.

Es handelt sich um eine einheitlich geplante und gebaute „Heil- und Pflegeanstalt“. Der Baubeginn datiert auf das Jahr 1908, die Übergabe der fertigen Anstalt im Juli 1912.

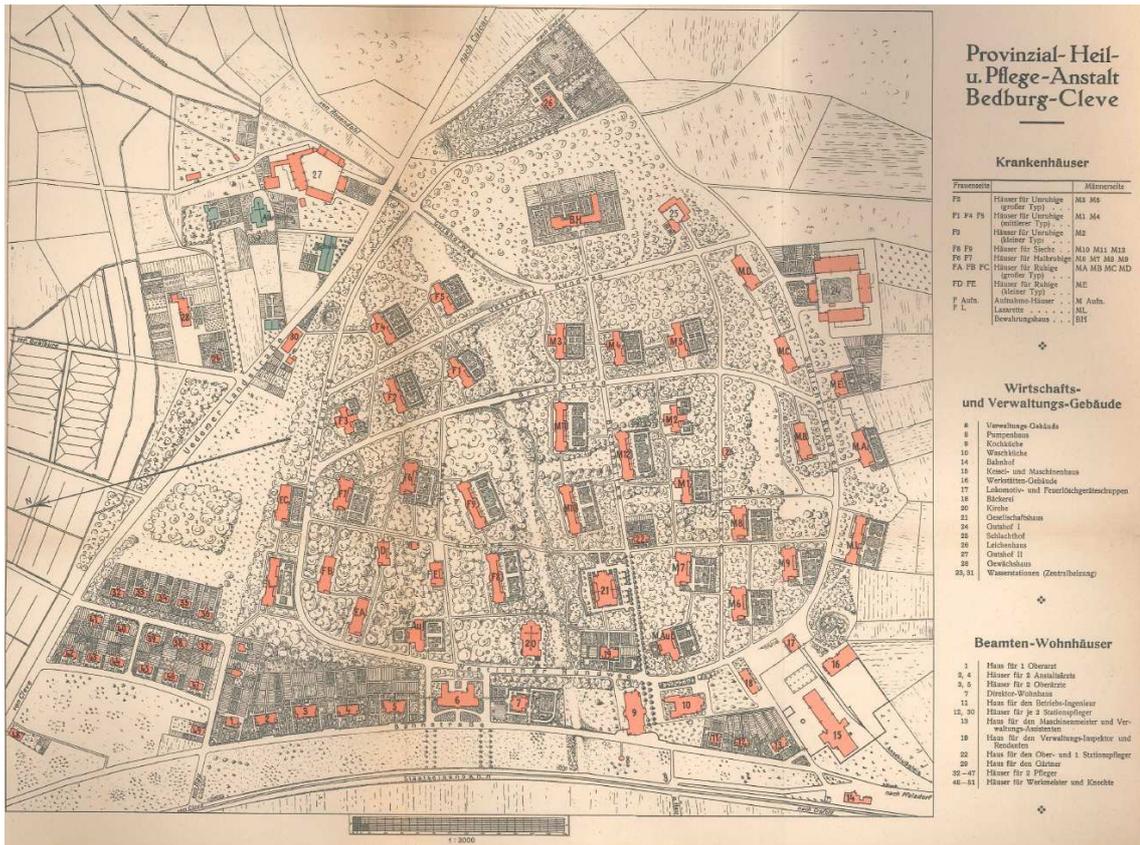


Abbildung: Lageplan aus dem Jahr 1912 (aus: Denkschrift zur Feier der Eröffnung der Provinzial-Heil- und Pflegeanstalt Bedburg Kr. Cleve)

Die Klinik ist die jüngste der sechs historischen Krankenanstalten im Rheinland. Wegen der Größe dieser Anstalt wurden hier neben Wohngebäuden, Grünanlagen etc. noch eine ganze Reihe zusätzlicher Einrichtungen geschaffen (z.B. Schlachthof, zweiter Gutshof, Gleisanschluss).

Nicht mehr vorhanden sind heute der Gutshof II (neben der alten Kirche) und drei Wohnhäuser an der Straße südlich der Pflegerhäuser. Die Gebäude der Gärtnerei und der Schlachthof wurden erheblich verändert bzw. weitgehend erneuert. Auch das Bewahrungshaus hat weitgehende Veränderungen hinnehmen müssen, desgleichen die Schuppen südlich des Bahngleises. Die übrigen Bauten sind zu einem ganz großen Teil völlig unverändert oder nur unwesentlich verändert. Die Parkanlage mit dem historischen Wegenetz ist noch weitgehend vorhanden und enthält nur wenige Neubauten.

Die historische Landesklinik gehört zu den bedeutendsten Bauten, die je vom Provinzial- bzw. Landschaftsverband errichtet wurden und ist bedeutend für die Geschichte des Menschen. Ihre Erhaltung liegt aus wissenschaftlichen, architektur-historischen Gründen im öffentlichen Interesse.³

³ Inhalt der Unterschutzstellung vom 21. Juli 1987

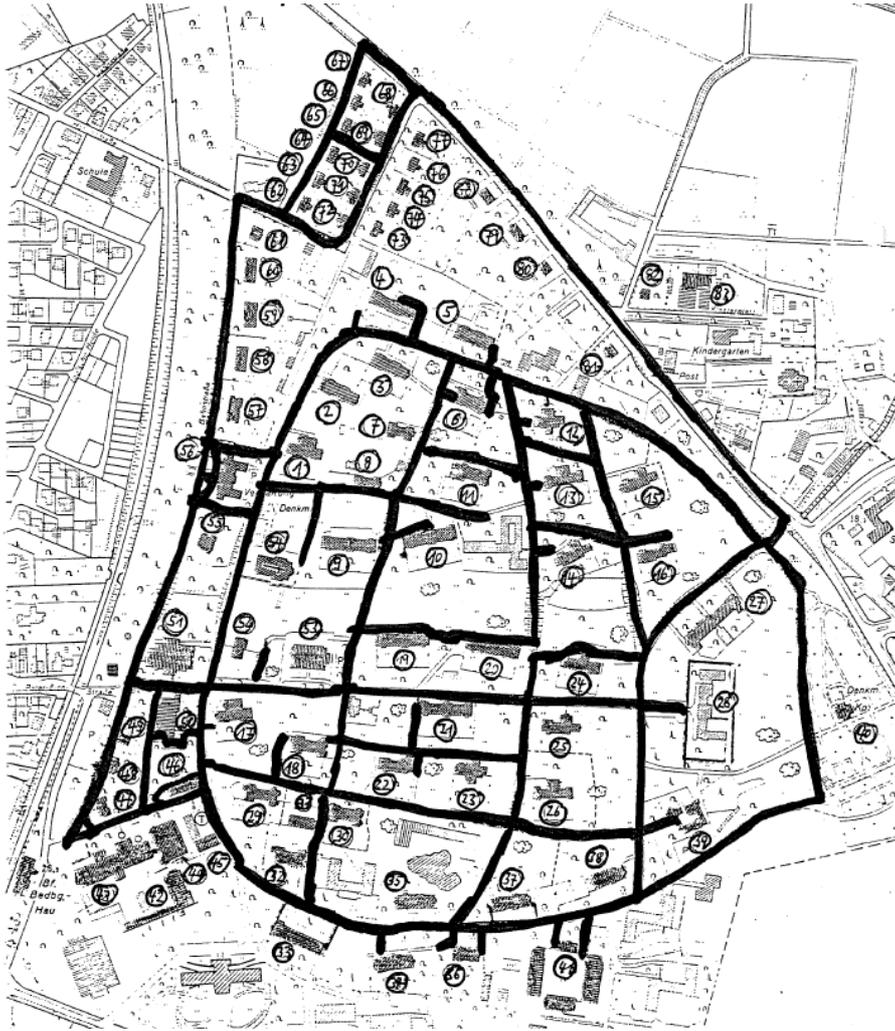


Abbildung: Flächenwirksames Baudenkmal Rheinische Kliniken (Lageplan aus der Denkmalakte)

Die Denkmalbehörden werden wegen der besonderen Bedeutung dieses Belangs von Beginn an in die Bauleitplanung für das Klinikgelände eingebunden.

11 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bedburg-Hau oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

12 Belange von Natur, Landschaft und Forstwirtschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Das Gelände der LVR-Klinik wird durch den alten Baumbestand geprägt, der ihm den Charakter eines „Parkwaldes“ verleiht. Im Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf (s.o.) wird die Rheinische Landeslinik Bedburg-Hau als „parkähnlich gestaltete Waldlandschaft“ bezeichnet. Hierzu tragen neben dem bereits genannten, bestimmenden alten Baumbestand ver-

schiedene Landschaftselemente bei. Hierzu sind der Friedhof, der so genannte Geschlechtergraben, die Parkanlage vor der Hauptverwaltung, die Gärten hinter den ehemaligen Ärztehäusern und die Festwiese zu zählen. Auch durchziehen Alleen das gesamte Gelände.

Im Bereich der Parkwald- und sonstigen Freiflächen wurden längere Zeit keine oder nur geringfügige Pflegemaßnahmen vorgenommen.

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, eine großflächige Waldumwandlung zu vermeiden. Der hier betrachtete Nordteil des Klinikgeländes soll auch nach der Umnutzung seinen grundsätzlichen Parkwaldcharakter behalten, jedoch in einer leicht geänderten Form. Mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW steht die Gemeinde Bedburg-Hau im Austausch, um die Belange angemessen zu berücksichtigen. Auf der Grundlage von ersten Bebauungsüberlegungen wird mit der Unteren Forstbehörde, aber auch mit den die sonstigen Belange repräsentierenden Fachbehörden wie Obere Denkmalbehörde oder Brandschutz eine Abstimmung darüber durchgeführt, wo und in welchem Umfang Baumentnahmen stattfinden können.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Bebauungsplan erfolgt auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung festlegen zu können.

13 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Zur Zusammenstellung des artenschutzrechtlichen Abwägungsmaterials wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (vertiefende Betrachtung) für Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Die erforderlichen Ortsbegehungen wurden im Februar 2020 begonnen.

Erarbeitet:



27. Mai 2020