BEBAUUNGSPLAN NR. 56
"Krankenhaus Wermelskirchen"
DER STADT WERMELSKIRCHEN

II BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 03.06.1996 beschlossen, den oben genannten Bebauungsplan neu aufzustellen. In seiner Sitzung am 13.12.1999 hat der Rat der Stadt Wermelskirchen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Wermelskirchen**,** die als Siedlungsschwerpunkt im Gebietsentwicklungsplan dargestellt ist.
Die Lage des Planbereiches im Stadtgebiet sowie dessen Grenzen und Umfang sind zusätzlich aus den im Rahmen dieser Begründung beigefügten Themenkarten (Anlagen 8.1. - 8.3.) zu ersehen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das vorrangige Ziel dieser Planung ist die Sicherung und Entwicklung des Standortes "Krankenhaus", damit zum einen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt ist, die Ziele der möglichen Nutzungsverteilung klar definiert sind und die Grenzen der baulichen Ausdehnung bestimmt werden.

2.1. Ökologische Ansätze und Ziele

Die städtebauliche Planung , wie auch in diesem Falle, bereitet die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Stadt Wermelskirchen in diesem speziellen Bereich vor.
Sie setzt insofern auch die Rahmenbedingungen für Eingriffe in Natur und Landschaft, für Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushalts, für Beeinflussungen des kleinklimatischen Wirkungsgefüges, für die Erzeugung von zusätzlichen Verkehrsströmen und für die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.
Ziel dieser Planung ist es dabei, die zu erwartenden Eingriffsfolgen auf den Naturhaushalt zu minimieren und die ökologischen Belange im Entwurfsprozeß zu beachten und entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen.
Dazu sind im Rahmen der bisherigen Planaufstellung verschiedene Fachgutachten erstellt worden. Die Ergebnisse sind entsprechend in die jetzige Planfassung eingearbeitet worden.

Folgende Fachtgutachten wurden erstellt:

1.) ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB)

2.) ein geohydrologisches Gutachten zum Nachweis der Versickerung des Niederschlagswassers

3. Ziele der Landesplanung / Flächennutzungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) I und II liegt die Stadt Wermelskirchen innerhalb der ländlichen Zone.
In der zentralörtlichen Gliederung wird sie als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (Mittelbereich) eingestuft.
Der Gebietsentwicklungsplan weist Wermelskirchen als Wohn-/ Siedlungsbereich aus.
Der seit dem 01. Juni1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich "Krankenhaus" als Fläche für Gemeinbedarf dar.
Der Bebauungsplan entwickelt sich mit seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan.
Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan ist dieser Begründung als Anlage 8.1. beigefügt.

4. Planinhalte

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ergibt sich einmal aus den vorhandenen Nutzungen und den erklärten Entwicklungszielen zu diesem Bebauungsplan. Hier sind vor allem die krankenhausspezifischen Nutzungen anzusprechen bzw. ergänzende Nutzungen wie Wohnen/Versorgung/Fachtherapie u.a.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Erfordernissen der Krankenhausnutzung und an den bisherigen vorhandenen Strukturen.
Die Ausweisung soll ausreichend Raum für die bauliche Ausgestaltung und Ausnutzung der Baugrundstücke bieten.
Die Zahl der max. Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO orientiert sich dabei nach der vorhandenen Höhenentwicklung der Betriebsgebäude und Wohngebäude.
Die geplante Bebauung nördlich der "Rot-Kreuz-Straße" passt sich höhenmäßig der angrenzenden Wohnbebauung an der Königstraße an.

4.3. Bodenschutz

Das Gebot, mit Grund und Boden schonend umzugehen, stellt qualitative Anforderungen an die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungsentwicklung. Es geht dabei vor allem um den Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, und zwar auch in Hinblick auf die übergreifenden ökologischen Zusammenhänge im Naturhaushalt. Der beste Schutz der natürlichen Bodenfunktionen ist sicherlich der Verzicht auf die weitere Inanspruchnahme von Siedlungsflächen. Da dies bei dem erklärten Entwicklungsziel einen Widerspruch in sich darstellt, gilt, daß dann zumindest die Art der Besiedlung in einer möglichst bodenschonenden Weise zu erfolgen hat.
Dies betrifft hier vor allem die Ausgestaltung der Wege und Plätze. Dem sind bei einer Einrichtung wie einem Krankenhaus aber auch Grenzen gesetzt, da oftmals auch funktionale Gründe die bauliche Ausgestaltung bedingen.

4.3.1. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist in Teilen die offene und teilweise die geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt worden.
Die Art der Bauweise entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur und ermöglicht neben der Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz auch die Bebauung von Baulücken und Restbauflächen.

Im wesentlichen wird die vorhandene Bebauung und die erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrenzen umfaßt.
Insofern sind neben der überwiegend vorhandenen Bebauung nur Anbauten und Baulückenschließungen in einem moderaten Umfang möglich.
Lediglich zwischen der Rot-Kreuz-Straße und der Königstraße ist eine Neuausweisung im bisher unbebauten Bereich erfolgt.
Hier ist gemäß Zielsetzung der Krankenhaus GmbH eine Rehabilitationseinrichtung denkbar, in Verbindung mit den dazu gehörenden Infrastruktureinrichtungen.

4.4 Erschließung / Infrastruktur

4.4.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Gemeindestraße "Königstraße".
Der bauliche Abschluß dieser Straße ist in Form einer großzügigen Wendeanlage (incl. Busstation) 1998 realisiert worden, so daß die verkehrsmäßige direkte Anbindung optimiert wurde in Hinblick auf den Individualverkehr, den ÖPNV und die Rettungsfahrzeuge.
Die Lage des Plangebietes in Bezug auf die städtische und auch regionale Straßenanbindung ist dabei nicht als besonders günstig anzusehen, da der Bereich am Ende eines städtischen Entwicklungsbereiches liegt.
An dieser grundsätzlichen Standortsituation wird sich auch durch diese Planung nichts ändern.

4.4.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßen- und Wegesystem.. Bei weitergehender Bebauung im Bereich der "Rot-Kreuz-Straße" ist eine bauliche Ausgestaltung der Wegeparzelle (als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plan eingetragen) erforderlich.

4.4.3. Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Grundversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist gesichert.Durch die bestehenden Anlagen sind die entsprechenden Anschlüsse bereits vorhanden.

Die Entsorgung des Plangebietes in Bezug auf die Schmutzwasser ist ebenfalls sichergestellt. Die Ableitung erfolgt zum zentralen Klärwerk Wermelskirchen Süd.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen so auszugestalten, daß es entweder vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich

ist. Hierzu wurde ein geohydrologisches Gutachten aufgestellt. Dieses ist als Anlage der Begründung beigefügt. Demnach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Die detaillierte Ausgestaltung der Versickerungsanlage kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt werden. Hier ist die nachfolgende technische Ausbauplanung bzw. Hochbauplanung maßgebend. Da voraussichtlich eine abschnittsweise Realisierung des Bebauungsplanes erfolgen wird, ist entsprechend auch die Versickerung in Abschnitten zu erwarten.

4.4.4. Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluß an den öffentlichen Personen-Nahverkehr des Plangebietes erfolgt direkt über örtliche Buslinien. Im Rahmen der Wendeanlage ist ein Haltepunkt installiert worden, der regelmäßig bedient wird.

4.4.5. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt zentral auf den dem Krankenhaus vorgelagerten Parkplatzflächen
Die Begrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen dient darüber hinaus der Sicherung von Frei- und Grünflächen auf den übrigen Grundstücksflächen.

Von daher ist im Bebauungsplan eine einschränkende Festsetzung getroffen worden, die besagt, daß nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen Stellplätze bzw. Garagen zulässig sind.

4.4.6. Fußgänger- und Radfahrverkehr

Die Fußgänger und Radfahrer sind über die Königstraße und die Rot-Kreuz-Straße sowie über stadtteilverbindende Fußwege an das Krankenhausgelände angeschlossen.

4.5. Frei- und Grünflächen

Grün und Freiflächen, Vegetations- und Biotopstrukturen in ihren vielfältigen Erscheinungsformen nehmen im besiedelten Bereich wichtige städtebauliche und stadtökologische Funktionen wahr. Sie erfüllen beispielsweise kulturelle, soziale und gesundheitliche Bedürfnisse in der Stadt; sie sind als offene oder mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Freiflächen ein wichtiges Gestaltungselement im Siedlungsraum; sie bieten Lebensraum für die Pflanzen und Tierwelt; sie wirken ausgleichend auf das Stadtklima, mindern Lärm- und Schadstoffimmissionen und können den Boden- und Wasserhaushalt regulierend beeinflussen.
In Bezug auf das Krankenhausgelände kann festgestellt werden, daß die vorhandenen Grün- und Freiflächen, die auch bereits jetzt der Naherholung dienen, weitgehend erhalten bleiben.
Sie sind parkähnlich angelegt und werden durch ein offenes Wegesystem erschlossen.

4.5.1. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Für die vorgelegte Bauleitplanung wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser ist im Anhang zu dieser Begründung beigefügt. Hierbei wurde untersucht, inwieweit durch die Planung Eingriffe in Natur und Land-

schaft erfolgen und wie sie ausgeglichen werden können.
Die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind in die Planung eingeflossen. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind als Textfestsetzung in der Planung berücksichtigt.
Folgende Maßnahmen werden als Ausgleich für die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen:

- Anpflanzung von 20 Solitärbäumen im Bereich der parkartigen Scherrasenflächen

- Entwicklung einer mehrschichtigen arten- und strukturreichen Waldrandzone mit vorgelagertem Krautsaum im Bereich der südlichen Waldflächen.

Von daher erfüllt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen in hohem Maße die Ansprüche, die im Naturschutzgesetz begründet sind, und stellt somit eine in Bezug auf die landschaftsökologischen Belange ausgeglichene Planung dar.

4.6. Landschaftsschutzverordnung

Im Plangebiet sind keine Landschaftsschutzgebiete durch Bebauung betroffen. Die Belange des Landschaftsschutzes sind somit gewahrt.

4.7. Waldflächen

Die im Plangebiet liegenden Waldflächen sind im vollen Umfang im Bebauungsplan dargestellt und als "Fläche für Wald" ausgewiesen.
Die künftige Nutzung ist somit festgeschrieben und soll langfristig den Bestand dieser Waldflächen planerisch sichern.

4.8. Gewässer

Eine umweltgerechte Bauleitplanung muß auch eine möglichst weitgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes anstreben bzw. auch einen Beitrag zur Wiederherstellung eines gestörten Wasserhaushaltes leisten.
Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Anspruch, indem Festsetzungen zu wasserhaushaltsrelevanten Belangen getroffen werden:

- Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung
- Sicherung versickerungsfähiger Oberflächen und
- die Kompensation mittels Versickerungsanlagen.

Hierzu ist ein entsprechendes Versickerungsgutachten erstellt worden, so daß nachgewiesen ist, daß die vorhandene Bodenbeschaffenheit auch in erforderlichem Maße das Versickern der Oberflächenwasser zuläßt.

4.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die die Bodenversiegelung durch die möglichen Gebäude eingrenzen. (Einschränkung der GRZ / überbaubare Fläche für Wohngebäude und Nebenanlagen u.a.)
Ziel dieser Festsetzungen ist es, den Anteil der versiegelten Oberflächen auf

ein dem Boden- und Grundwasserschutz und den Nutzungsansprüchen erforderliches Maß zu reduzieren und so einen Beitrag zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu leisten.

4.8.2. Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz. Von hier aus wird das gesamte Schmutzwasser in die Kläranlage Wermelskirchen Süd geleitet.

4.8.3. Versickerung von Regenwasser

Die Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind Maßnahmen eines kommunalen Regenwassermanagements. Im Mittelpunkt stehen dabei die verzögerte Abgabe des Regenwassers an die Vorfluter und die hydraulische Entlastung des Abwassersystems als auch die Vorreinigung des Regenwassers und die Förderung der Grundwasserneubildung.

Darüber hinaus ist auch die Ausgestaltung von versickerungsfähigen Erschließungs- und Grundstücksflächen von Bedeutung.
Eine versickerungsfähige Gestaltung der Bodenbeläge unterstützt maßgeblich die Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt und wirkt insbesondere regulierend auf den Regenwasserabfluß.
Eine versickerungsfähige Oberflächengestaltung kann von daher auch zur Kompensation der Flächeninanspruchnahme und Bebauung beitragen.
Der vorliegende Bebauungsplan trifft dahingehende Festsetzungen, so daß auch diesem Anspruch der wasserwirtschaftlichen Belange Rechnung getragen wird. Die Festsetzungen beziehen sich dabei zum einen auf die Ausgestaltung von Zufahrten und Stellplätzen sowie auf die Sicherung von Flächen für Regenwasserversickerung.

Im östlichen Bereich des Krankenhauses ist bereits Vorsorge für Regenwasserversickerung getroffen. Dach des Krankenhauses ist mit einer Begrünung versehen, so daß hier ein erhebliches Rückhaltepotential für Regenwasser gegeben ist. Was darüber hinaus vom Dach an Regenwasser abfließt, wird in einer Mulde gesammelt. Die angelegte Mulde ist vollständig funktionsfähig und kann das Regenwasser des östlichen Planbereiches aufnehmen. Da noch Kapazitäten in der Mulde mit nachgeschalteter Rigole vorhanden sind, kann auch die östlich des Hauptgebäudes des Krankenhauses vorgesehene Bebauung an dieses vorhandene System angeschlossen werden.

Die im westlichen Teil des Bebauungsplanes (im Bereich der Schwesternhäuser) vorgesehene Bebauung kann nicht mehr an das vorhandene Muldensystem angeschlossen werden. Hierfür ist ein in sich geschlossenes eigenes System zu schaffen. Insofern sichert der Bebauungsplan hierfür eigene Flächen.

Maßgebend für die dargestellte Fläche ist die Annahme, daß die maximal mögliche Versiegelung eintritt (ca. 5.000 m²). In einer überschlägigen Berechnung wurde ermittelt, daß hierfür ein Flächenbedarf von zumindest 1.000 m² erforderlich ist. Dieser ist ausreichend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Auf Grundlage des Bodengutachtens des Ingenieurbüros GEOS ist eine Versickerung über Rigolen im südlichen Bereich des Krankenhauses möglich. Es ist vorgesehen, das auf den Dachflächen der im westlichen Bereich des Krankenhauses vorgesehenen Bebauung anfallende Regenwasser den dargestell-

ten Versickerungsflächen zuzuführen und hier über Rigolen mit vorgeschalteter Mulde (über die belebte Bodenzone von mindestens 20 cm) zuzuführen und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugänglich zu machen.

(Im Bedarfsfall kann nach Aussage des Bodengutachters auch eine Rigole unter der Hubschrauberlandehilfe geführt werden.)

Hinweis:
Da sich der Bebauungsplan Nr. 56 als **Angebotsplanung** darstellt, ist es noch nicht absehbar, ob mittel- bis langfristig eine vollständige Bebauung der vorgesehenen Baufenster erfolgt. Daher ist es erforderlich, für die Einzelbaumaßnahme im Einzelfall Lage und Größe der Rigole zu definieren.

Die überschlägige Berechnung der erforderlichen Muldenvolumen sowie das Gutachten des Ingenieurbüros GEOS liegen der Begründung als Anlage bei.

4.9. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.10. Immissionsschutz

Zu den traditionellen Aufgaben der Bauleitplanung gehört eine am Grundgedanken des vorsorgenden Immissionsschutzes orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen.
Diese soll so erfolgen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen bzw. dem Aufenthalt von Kranken dienenden Gebäude so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz).
Der Planbereich dieses Krankenhausgebietes, als Übergangszone zur freien Landschaft, ist relativ konfliktarm.
Nutzungskonflikte ergeben sich allenfalls aus einer Hubschrauberlandehilfe, die Notfalltransporte ermöglicht.

4.11. Klimaschutz und Energie

Das Klima ist ein nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtender öffentlicher Belang.

Die Bebauungsplanung hat dabei die Aufgabe, zum örtlichen Klima- und Immissionsschutz beizutragen. Im Sinne der Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB sind dabei negative Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen zu vermeiden.
In Bezug darauf sind im Bebauungsplan Nr. 56 gewisse Kriterien angelegt worden, die dem Anspruch einer klimagerechten Neubesiedlung entsprechen. Dies vor allem in Hinblick auf Siedlungsform und Baudichte, die Ermöglichung energiesparender Bauweisen sowie des Einsatzes energiesparender Heizungssysteme.

4.11.1. Energiesparende Bauweise

Die Senkung des Energiebedarfes durch verlustarme Gebäudekubaturen und solare Wärmegewinne trägt zum örtlichen Immissions- und Klimaschutz bei.
Im Bebauungsplan ist durch die Festlegung der Baukörperrichtung ei-

ne wesentliche Voraussetzung zugunsten der o.g. Ziele erfüllt.Die primäre Ost-West-Ausrichtung mit der nach Süden orientierten Hauptnutzungszone läßt eine entsprechende Planung der Häuser zu.
Darüber hinaus sollen durch kompakte und einfache Gebäudeformen möglichst niedrige Oberflächen-/Volumenverhältnisse (A/V-Verhältnis) realisiert werden.

4.12. Orts- und Landschaftsbildpflege sowie Kulturgüterschutz

Neben der Berücksichtigung funktionaler Gesichtspunkte hat auch die Beachtung ästhetischer Belange in der Stadtplanung eine große Bedeutung.
Gestalterische Zielsetzungen sind Teil des Entwurfkonzeptes und finden nicht zuletzt Ausdruck in den Gestaltungsfestsetzungen zu diesem Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen).
Dabei sind Festsetzungen getroffen worden, die die orts- und landschaftstypischen äußeren Gestaltungsmerkmale der vorhandenen baulichen Anlagen aufgreift, mit dem Ziel, die weitere Bebauung behutsam in die bestehende Orts- und Landschaftssituation zu integrieren.
Die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf die Ausgestaltung der Dachform, den möglichen Dachaufbauten und deren farblicher Gestaltung.
Dies, weil das "Dach" eine prägende Wirkung auf die Gesamtgestaltung eines Gebäudes hat und als Gestaltungselement traditionell im Bergischen Land vorkommt.
Die Aufnahme dieser typischen Elemente dient nicht nur einer bewußten Erhaltung und Pflege dieser Eigenarten. Sie ist eben auch wichtig für die Planung von Neubauten, wenn die Gesetzmäßigkeiten der "traditionellen" Gestaltung in eine zeitgemäße Formensprache übersetzt werden soll.
Dies gilt überwiegend für die noch unbebauten Flächen zwischen der Rot-Kreuz-Straße und der Königstraße.
Die übrigen baulichen Ergänzungen des eigentlichen Krankenhauses sollten sich architektonisch weitgehend an der vorhandenen Bausubstanz orientieren.

4.13. Ökologisch orientiertes Bauen

Als ökologisch orientiertes Planen wird gemeinhin das breite städtebauliche Handlungsfeld umweltvorsorgender Zukunftsgestaltung beschrieben.
Das Handlungsfeld "ökologisch orientiertes Bauen" im engeren Sinne befaßt sich vor allem mit der Verwendung energie- und ressourcensparender sowie umweltfreundlicher Baumaterialien und Bauausführungen und mit der Herstellung gesundheitlich unbedenklicher Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsräume.
Die Verwendung von aus Umwelt- und/oder Gesundheitssicht wünschenswerten Baustoffen, Bauteilen, Bautechniken und Bauweisen ist auf der Grundlage des Katalogs nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht im Bebauungsplan festsetzbar.
Hier bieten allenfalls das kommunale Satzungs- und Vertragsrecht Handhaben für die Umsetzung bauökologischer Zielsetzungen.
Da für das Plangebiet grundsätzlich auch der Anspruch besteht, ökologisch orientierte Baukonzepte zu realisieren, wird es von Bedeutung sein, diese Ziele mit der Krankenhaus GmbH abzustimmen und entsprechende Zusagen für künftige Bauvorhaben einzufordern.
Dies betrifft sowohl die Ausgestaltung der Außenanlagen sowie die Realisierung der Hochbauten.

Im Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Anpflanzungen auf dem Grundstück
- Gestaltung der Flächen für das Parken von KFZ
- Anforderungen an Dachformen, Wintergärten u.a.

Die sonstigen Maßnahmen wie:

- Verwendung bestimmter Baustoffe
- Anforderungen an den Wärmeschutz u. a.

sind nur im Rahmen städtebaulicher Verträge bzw. gesonderter Abstimmungen zu sichern.

5. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung sind im wesentlichen in den in dieser Begründung beschriebenen Themenkapiteln aufgezeigt worden.
Die weitere Erschließung dieses Gebietes sowie die baulichen Ergänzungen sind durch die städtebaulichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes vorgegeben und gewollt.
Verbunden damit ist natürlich, daß durch die Realisierung neuer baulicher Anlagen und die damit verbundenen Infrastruktureinrichtungen sowie der zusätzlichen Verkehrsbeziehungen das städtische Leben hier intensiviert wird.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Plangebiet ist in Teilen eine Neuordnung der Grundstückssituation erforderlich.Dies betrifft die Parzellen zwischen der Rot-Kreuz-Straße und der Königstraße.
Ansonsten sind die Grundstücke im Eigentum der Krankenhaus GmbH.

7. Kosten / Flächenbilanz

Kosten für die Umsetzung der Planinhalte fallen vorwiegend für die Ausgestaltung und den Neubau der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen an. Dies betrifft auch die entsprechende Ergänzung und Neuinstallation der öffentlichen Kanäle.
Daneben entstehen durch die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen Kosten, die im Rahmen der Gesamterschließung, gemäß Zuordnung in den textlichen Festsetzungen, von den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. der Krankenhaus GmbH zu tragen sind.
Die Kostenbeteiligung zu den übrigen Infrastruktureinrichtungen richtet sich dabei entweder nach den zur Zeit der Abrechnung gültigen städtischen Satzungen für die Kanalanschlußbeiträge sowie beim Straßenausbau nach den Bestimmungen des BauGB bzw. dem KAG (Kommunales Abgabengesetz), oder nach den vertraglich vereinbarten Bestimmungen eines städtebaulichen Vertrages, der ggfls. mit der Krankenhaus GmbH zur Realisierung der Gesamtmaßnahme abgeschlossen wird.
Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (vergleiche LPB) werden gemäß Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz für das Stadtgebiet Wermelskirchen abgerechnet und erhoben.

Wermelskirchen, den 25.04.2000

gez. Graef
(Beigeordneter)

8. Anlagen

8.1 Auszug Flächennutzungsplan vom 01.06.92, M 1 : 5000
8.2 Übersicht des Planbereiches, Auszug Deutsche Grundkarte, M 1 : 5000
8.3 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
8.4 Geohydrologisches Gutachten