

Stadt Moers  
Bebauungsplan Nr. 100  
- Bethanien -

## I. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Allgemeine Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Sondergebiet (SO) „Klinikum und Seniorenstift“

##### 1.2.1 Gebietscharakter Sondergebiet „Klinikum und Seniorenstift“

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet „Klinikum und Seniorenstift“ dient der Unterbringung von Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb als Krankenhaus sowie der Unterbringung von Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Seniorenstiftes als Altenpflege- und Altenheim stehen.

Der zulässige Störungsgrad des Sondergebietes „Klinikum und Seniorenstift“ entspricht dem eines Mischgebietes.

- Allgemein zulässig sind:
  - Klinikum,
  - Krankenhaus,
  - Seniorenstift mit Altenpflege- und Altenheim.
- Einzelhandel:
  - Kioskähnliche Verkaufsstätten für Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100 qm;
  - gesundheitsaffine Einzelhandelsnutzungen (zum Beispiel Apotheken), die dem Krankenhausbetrieb oder dem Betrieb des Seniorenstiftes zu Gute kommen;
  - Kindergarten, Kindertagesstätte, Großtagespflegestellen,
  - Arztpraxen, Rehabilitationseinrichtungen,
  - Wohnungen für Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Wohnungen für Betriebsangehörige,
  - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

### 2. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen (Parkhäuser) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3. Begrünung des Sondergebietes (SO) „Klinikum und Seniorenstift“

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gilt:

Innerhalb der mit Pf 1 bezeichneten Flächen ist eine parkartig/gärtnerisch gestaltete Randeingrünung mittels Einzelbäumen, Baumgruppen und -reihen aus

- mind. 20 Bäumen I. Ordnung (Wuchsendhöhe > 20 m) der Pflanzliste 1 (Qualität Hochstamm (H), 4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm),
- mind. 23 Bäumen II. Ordnung (Wuchsendhöhe >10 m bis <20 m), davon mind. 70% Arten der Pflanzliste 2 (Qualität H, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm) und
- mind. 44 Bäumen III. Ordnung (Wuchsendhöhe > 10 m), davon mind. 50% Arten der Pflanzliste 3 (Qualität H, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm)

neu anzupflanzen und zu entwickeln.

Zusätzlich sind auf mind. 35% der Flächen unterschiedlich breite, gestufte Kleingehölz- und Strauchpflanzungen (Anteil Arten der Pflanzlisten 4 und 5 mind. 30%)

- davon Anteil Großsträucher (Wuchsendhöhe 3 bis 7 m) mind. 20% (Qualität Solitär (Sol) 3x verpflanzt, 150-200 cm oder verpflanzter Strauch (vStr) 5 Triebe (Tr), Breite/Höhe (b/h) 100-150 cm)
- Anteil Normal-/Kleinsträucher (Wuchsendhöhe bis 3 m) auf max. 80% (Qualität vStr 4Tr, b/h 60-100 cm oder 5 Tr b/h 100-150 cm)

anzupflanzen.

Vorhandene ältere Gehölzbestände (insbesondere im Nordwesten des Geltungsbereiches) sind grundsätzlich zu erhalten. Verbleibende Freiflächen sind als offene Flächen mittels Rasen-/Wiesen- oder Staudenflächen zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Vegetationsperiode gleichartig/-wertig zu ersetzen.

Innerhalb der mit Pf 2 bezeichneten Flächen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode mit Gehölzen der Pflanzlisten 1 bis 5 (Qualität vStr 5Tr, b/h 100-150 cm und verpflanzter Heister, b/h 125-150 cm) zu ersetzen.

Innerhalb des SO „Klinikum und Seniorenstift“ ist im Bereich der ebenerdigen, offenen Stellplätze mindestens 1 Laubbaum der Pflanzliste 6 (Qualität H, 4x verpflanzt, StU 18-20 cm) je angefangene 10 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 12 m<sup>3</sup> je Baumstandort auch unterhalb der Stellplatz- bzw. Fahrspurbefestigung betragen. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist.

Flach und schwachgeneigte Dächer ( $\leq 15^\circ$ ) sind fachgerecht mittels extensiver Dachbegrünung (Aufbaudicke 10 cm zzgl. Schutzschicht/Abdichtung und Drainage)

mittels Gras-Krautbegrünung, Dickblatt- und/oder Steinbrechgewächsen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Teilflächen der Dächer, die für technische Aufbauten, Treppenhäuser und Belichtungseinrichtungen erforderlich sind.

Pflanzliste 1: Lebensraumtypische Bäume I. Ordnung

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Pflanzliste 2: Lebensraumtypische Bäume II. Ordnung

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Pflanzliste 3: Lebensraumtypische Bäume III. Ordnung

Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>

Pflanzliste 4: Lebensraumtypische Großsträucher

Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

Pflanzliste 5: Lebensraumtypische Normal- und Kleinsträucher

Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Hundrose	<i>Rosa canina</i>

Pflanzliste 6: Standortgerechte Laubbäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>

## 4. Immissionsschutz

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 4.1 Schallschutzmaßnahmen

#### 4.1.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

##### Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung von Verkehrslärm zu treffen.

Die baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass folgende Innenschallpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) in Abhängigkeit von der Raumnutzung eingehalten werden.

Einzuhaltende Innenschallpegel je nach Raumart gemäß VDI 2719

<b>Schutzanspruch zum</b>	<b>Raumart</b>		<b>Zulässiger Innenschallpegel [dB(A)]</b>
Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr)	Wohnräume und Patientenzimmer		35
	Kommunikationsräume und Arbeitsräume	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Arztpraxen, Operationsräume	40
		Büros für mehrere Personen	45
		Großraumbüros, Ladenlokale	50
Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr)	Schlafräume, Patientenzimmer		30

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Sofern diese Werte nicht bereits durch eine entsprechende Grundrissgestaltung und/oder Baukörperanordnung eingehalten werden, ist dies durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster gemäß der VDI-Richtlinie 2719, weitere Außenbauteile, verglaste Vorbauten (z. B. Wintergärten) oder in Ihrer Wirkung vergleichbaren Maßnahmen sicherzustellen.

### Fensterunabhängige Belüftung

Der maßgebliche Innenpegel von Patientenzimmern muss auch bei teilgeöffneten (also z. B. auf Kipp geöffneten) Fenstern eingehalten werden. Ist dies nicht der Fall, sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Bei Schlafräumen, bei denen ein Beurteilungspegel (Außenpegel) von mehr als 45 dB(A) zum Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) ansteht, sind schallgedämpfte Lüftersysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherr/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

#### 4.1.2 Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

### Ausschluss öffentlicher Fenster

Zu öffnende Fenster für Patientenzimmer und vergleichbar schallempfindliche Nutzungen sind nur dann zulässig, wenn im Sinne der TA Lärm die Einhaltung von Immissionsrichtwerten von 50 dB(A) tags/40 dB(A) nachts nachgewiesen werden kann. Der Nachweis durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen zu erbringen.

#### 4.2 Bodenbelastung

Innerhalb der nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Flächen im Süden des Plangebietes (Altstandort Nr. 6-19a) liegt eine ehemalige Deponie. Im Zuge von Bodeneingriffen innerhalb dieser Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Alle Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
- Da eine Migration von Methangas und Kohlendioxid nicht ausgeschlossen werden kann, sind bei Tiefbauarbeiten entsprechende Überwachungs- und Gegenmaßnahmen (Arbeits- und Umweltschutz) zu berücksichtigen.
- Bei einer möglichen Bebauung sind die Gebäude mit passiven technischen Sicherungsmaßnahmen gegen das Eindringen von Deponiegasen zu sichern.

## **5. Gestalterische Festsetzung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

### Zaunanlagen

Im Sondergebiet „Klinikum und Seniorenstift“ sind Zaunanlagen bis maximal 2 m Höhe in Kombination mit der Pflanzung von Sträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

## **II. Festsetzungen durch Zeichen und Schrift**

Nachstehende Maßangaben sind beispielhaft;  
zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO Sondergebiet "Klinikum und Seniorenstift"  
KIS

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

— — — — — Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche Allgemeines Wohngebiet

Überbaubare Grundstücksfläche Sondergebiet

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

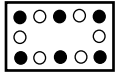
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

FR Fuß- und Radweg

## 5. Begrünung des Sondergebietes KLS Klinikum und Seniorenstift

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen.

Pf Pflanzfläche, z.B. Pf 1

## 6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 8. Metrische Maßangaben

18,0

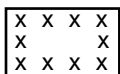
## III. Vermerke

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebietes des Rheines.

## IV. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)



Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### Bergbau

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Flächen, unter denen der Bergbau umging.

Hinweis:

Das Plangebiet unterliegt bergbauartigen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planungen zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Nr. B841 Nummer des Altstandortes

## V. Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Moers (Untere Denkmalbehörde) oder beim LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn, hingewiesen werden.
2. Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 0 mit der Untergrundklasse T<sup>1</sup> gemäß der *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000*, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 „Bauten in deutschen Erbebengebieten – Lasten, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“. Fassung April 2005. Herausgeber: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Erdbebenzone 0 bedeutet, dass hier normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind. Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungsbeiwert nach DIN 4149, (z. B. Krankenhäuser) wird jedoch empfohlen, davon abzuweichen und die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu legen.
3. Für den Schutz von Baumbeständen gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Moers.
4. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG), Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort, zu erfragen.
5. Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Moers sind zu beachten.
6. Im Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Vor Baubeginn ist eine Überprüfung auf Bombenblindgänger bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges unter Beteiligung eines Mitarbeiters des Kampfmittelbeseitigungsdienstes notwendig. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder dem Fachbereich Ordnung und Bürgerservice der Stadt Moers abzustimmen.
7. Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind wie folgt zu berücksichtigen:
  - Zulässige Gehölzrodungen zur Vermeidung von Tötung und Störung von Fledermäusen (Zwergfledermaus) und Gehölze bewohnenden Brutvögeln (Nachtigall, Bachstelze, Gimpel, Klappergrasmücke und ubiquitär verbreitete Vogelarten) im Zeitfenster zwischen Anfang September und Mitte November. Bei Nichteinhaltung des Rodungszeitraumes aus fachlichen Gründen ist eine fachlich begleitete Vorgehensweise einzuhalten. Darüber hinaus sind auch gesetzliche Regelungen (§ 39 BNatSchG) zu berücksichtigen.



- Zur Vermeidung von betriebsbedingten Störungen durch das Sondergebiet auf angrenzende Habitate ist insbesondere entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches eine gehölzreiche Eingrünung vorzusehen.
- Zur langfristigen Sicherung der betroffenen lokalen Nachtigall-Population ist innerhalb des Stadtgebietes eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) zu realisieren.
- Als Ersatz für ggf. entfallende Höhlenbäume sind Ersatzquartiere zu schaffen. Es sind drei Höhlenquartiere für Fledermäuse, sechs Vogelnisthöhlen sowie eine Eulenhöhle in langfristig gesicherten Gehölzbeständen aufzuhängen.

Die Maßnahmen und deren Umsetzung werden vertraglich gesichert. Im Zuge der Baumaßnahmen erfolgt eine ökologische Baubegleitung, die ebenfalls vertraglich gesichert wird.

8. Für Gebäude mit besonders schutzbedürftigen Nutzungen (Patientenzimmer, Pflegeeinrichtungen etc.) sind entweder Mindestabstände von 125 m zu den Gleisen der DB AG sowie 35 m zum Gleis der NIAG-Strecke 9230 einzuhalten. Oder es ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass die Anforderungen der DIN 4150-2 „Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ (Fassung Juni 1999) für die strengste Kategorie eingehalten werden.
9. Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke, VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art Bezug genommen wird, können diese im Fachbereich Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht der Stadt Moers, Altes Rathaus, Rathausplatz 1, 47441 Moers, an jedem behördlichen Arbeitstag während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.