

STADT BOTTROP
Stadtplanungsamt 61
Abt. Verbindliche Bauleitplanung

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 4.09/3b "Altenheim Neustraße"

- 1. Lage des Plangebietes**
- 2. Anlaß der Planung**
 - 2.1 Städtebauliche Situation
 - 2.2 Anlaß der Planung
- 3. Verhältnis zum Flächennutzungsplan**
- 4. Planinhalt**
 - 4.1 Bauflächen
 - 4.2 Verkehrsflächen
 - 4.3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Umweltsituation**
 - 6.1 Natur und Landschaft
 - 6.2 Boden und Altlasten
 - 6.3 Klima
 - 6.4 Luft
 - 6.5 Lärm
- 7. Denkmalschutz/Denkmalpflege**
- 8. Bodenordnende Maßnahmen**
- 9. Planungsstatistik**

STADT BOTTRUP
Stadtplanungsamt 61
Abt. Verbindliche Bauleitplanung

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 4.09/3b "Altenheim Neustraße"

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Blockfläche zwischen der Neustraße, der Zeppelinstraße, der Schützenstraße und der Peterstraße. Der Planbereich umfaßt das Grundstück des Altenheims Neustraße. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt.

2. Anlaß der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Die zum Neubau anstehende Fläche beherbergt zur Zeit das 1966 errichtete Altenheim Neustraße. Die zwei- bis dreigeschossigen Baukörper sind flach eingedeckt. Sie werden durch ein umfangreiches Wegesystem von der Neustraße her erschlossen. Die sonstigen Freiflächen sind mit Rosenbeeten, Strauchwerk und Bäumen begrünt.

2.2 Anlaß der Planung

Das Altenheim wird mit seinen 82 Plätzen und 14 Altenwohnungen seit 1967 vom Diakonischen Werk betrieben. Da die Baukörper Baumängel aufweisen und die Ausstattung der Pflegeeinrichtung dem heutigen Standard nicht mehr entspricht, beabsichtigt das Diakonische Werk, die gesamte Anlage in mehreren Bauabschnitten neu zu errichten.

Der Bereich des bestehenden Altenheims liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4.09/3a "Zeppelinstraße" und ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die beabsichtigte Neubebauung liegt mit den Altenwohnungen zum Teil außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Daher ist das Vorhaben nach geltendem Planungsrecht nicht zu realisieren.

Die geplanten Baumaßnahmen sind städtebaulich zu begrüßen. Daher sollen durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Neubaus geschaffen werden.

3. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den fraglichen Bereich als Wohnbaufläche dar; das Planzeichen "Altenheim" sichert die heutige und zukünftige Nutzung. Entsprechend der heutigen Situation ist auch die Neuplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

4.1 Bauflächen

Der Bebauungsplanbereich wird insgesamt als Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Zweckbestimmung "Altenwohnheim und Altenwohnungen (Diakonisches Werk)" ausgewiesen. Die Baugrenzen werden auf der Grundlage eines vom Diakonischen Werk vorgeschlagenen Baukonzeptes festgesetzt. Der geplante Altenheimneubau soll in dreigeschossiger Bauweise entstehen. Daher werden im Bebauungsplan maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die im nordwestlichen Planbereich gelegenen Altenwohnungen sollen in einem zwei- bis dreigeschossigen Gebäude untergebracht werden. Entsprechend wird die Zahl der Vollgeschosse für diesen Bereich auf maximal drei begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe von 75 m über Normalnull (NN) begrenzt, die im wesentlichen der Höhenentwicklung der meisten Häuser in der Umgebung entspricht. Die sonst übliche Höhenfestsetzung über einen Bezugspunkt auf dem Gelände ist aufgrund der Höhenunterschiede im Gelände nicht praktikabel. Die gewählte Art der Festsetzung ermöglicht zudem einen größeren planerischen und gestalterischen Spielraum.

Desweiteren werden eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 und eine Geschoßflächenzahl GFZ von 1,0 festgesetzt. Diese Werte liegen unterhalb der gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze. Hierdurch soll dem Altenheimneubau gegenüber den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes (GRZ 0,3) ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt werden ohne die im innenstadtnahen Bereich besonders wertvolle Freifläche in größerem Maße zu versiegeln.

Das auf Grundlage dieser Festsetzungen mögliche Bauvolumen ermöglicht die Realisierung der geplanten Neubaumaßnahme und ist im dortigen, innenstadtnahen städtebaulichen Umfeld angemessen.

4.2 Erschließung

Innerhalb des Plangebietes sind die Verkehrsflächen ausschließlich private Wegeflächen. Das gesamte Gelände wird heute und auch zukünftig von der Neustraße aus erschlossen. Die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

4.3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Versiegelungsbeschränkungen, Pflanzgeboten sowie zu Dach- und Fassadenbegrünungen. Die Begründung für diese Festsetzung liegt in der kompensatorischen Wirkung der festgesetzten Maßnahmen in Bezug auf den durch die Planung vorbereiteten - wenn auch nicht erheblichen - Eingriff in Natur und Landschaft (siehe hierzu Punkt 6 der Begründung).

Lärmschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den in der Umgebung vorhandenen Gewerbebetrieben werden für Teilbereiche des Plangebietes Lärmschutzgrundrisse festgesetzt (siehe hierzu Punkt 6.5 der Begründung).

Bergbaueinwirkung

Der Änderungsbereich gehört zu den Gebieten unter denen der Bergbau umgeht oder umgehen kann; entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich (Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB).

Kampfmittleinwirkung

Zum Thema Kampfmittel teilt die zuständige Fachbehörde sinngemäß folgendes mit: Vorhandene Luftbilder lassen für den Planbereich keine konkreten Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist aus Sicht der Behörde nicht erforderlich. Die Durchführung des Vorhabens sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Neubauten können an das vorhandene Netz angeschlossen werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht erforderlich, da die Flächen schon teilversiegelt und vor dem 01. Jan. 1996 an das Kanalnetz angeschlossen wurden. Außerdem wurde das Grundstück erstmalig vor dem 01. Jan. 1996 bebaut. Insofern findet § 51a Landeswassergesetz keine Anwendung.

6. Umweltsituation

6.1 Natur und Landschaft

Methodik

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotopstrukturen, Biotoptypen und Pflanzengesellschaften wurden bei mehrmaligen Begehungen kartiert und in der

Karte "Realnutzung/Biototypen" dokumentiert. Diese Karte ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Beschreibung und Bewertung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altenwohnanlage mit hauseigener Grünanlage. Der bestimmende Biototyp ist den Zierrasen- und Rabattenflächen (HM 5) mit einzelnen Gehölzen (überwiegend standortuntypisch) zuzuordnen. Im westlichen Teilbereich zeichnet sich die Grünanlage durch stärkeren Gehölzbestand mit einigen standorttypischen Gehölzen wie Birken und Buchen aus (HM 2). Hier ist ein Kleinstgewässer mit Sitzgruppe angelegt. Die Gesamtanlage ist mit Baumreihen oder Baum- und Strauchhecken mittleren Baumholzes umgeben (BD 62, BF 42, BF 32), die aber lediglich im Norden und Osten (hier auf dem Nachbargrundstück) aus einheimischen, standorttypischen Gehölzarten besteht.

Der ökologische Wert dieser eher strukturarmen Grünanlage ergibt sich durch den älteren, einheimischen Baumbestand im Westen, welcher mittlere Biotopfunktion für Lebensraumangebot und Trittsteinfunktion übernimmt. Die übrige Anlage mit Rasen und Ziergehölzen ist von geringer Bedeutung für Biotopfunktionen.

Bewertung der Planung

Durch die Neugestaltung des Altenheims werden einige Gehölze (überwiegend Nadelhölzer) entfernt. Da gegenüber dem alten Bebauungsplan Nr. 4.09/3a die vorgesehenen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes lediglich auf 5 % der Grundstücksfläche zusätzliche Baumöglichkeiten schaffen, handelt es sich hier nicht um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft im naturschutzfachlichen Sinne.

Real wird jedoch die Entfernung der Gehölze negative Auswirkungen vor allem auf das Kleinklima (siehe hierzu Punkt 6.3 der Begründung) aber auch Beeinträchtigungen der Trittsteinfunktion nach sich ziehen.

Um diesen negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, sollten so wenig Gehölze wie möglich entfernt werden. Um den allgemeinen Biotopwert der Grünanlage und somit die Trittstein- und Lebensraumfunktion dieses strukturarmen, versiegelten Stadtbereiches zu erhöhen, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur naturnahen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (textliche Festsetzung Teil I, Nr. 3.3).

6.2 Boden und Altlasten

Boden

Gemäß Bodenkarte NRW 1 : 50.000, Blatt L 4506 Duisburg, handelt es sich bei dem im Plangebiet vorhandenen Boden um einen Sandboden mit geringer Sorptionsfähigkeit und geringer nutzbarer Wasserkapazität. Er ist hoch wasserdurchlässig. Die Podsol-Braunerde (pB 81) entstand aus Flugsanden des Holozän und Pleistozän.

Böden bilden im Stoffhaushalt der Ökosphäre ein natürliches Reinigungssystem, das emittierte Schadstoffe aufnehmen, binden und aus dem Stoffkreislauf der

Ökosphäre entfernen kann. Die Auswahl der Versiegelungsart für Wege, Parkplätze etc. trägt maßgeblich zur Intensität der Bodenbeeinträchtigung bei. Der Bebauungsplan enthält daher eine textliche Festsetzung (Teil 1, Nr. 2) bezüglich der zu verwendenden Materialien.

Altlasten

Die Fläche wird nicht im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor. Die Fläche wird als unbelastet angesehen. Hinweise für die Notwendigkeit einer Untersuchung zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, oder einer Kennzeichnung als "erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet", liegen nicht vor. Eine Altlastenfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten oder erhöhter Bodenbelastungen im Stadtgebiet Bottrop nicht ausgeschlossen werden kann. Im Bedarfsfalle hat der Antragsteller bzw. Grundstückseigentümer den Nachweis der Unbelastetheit des Grundstückes zu erbringen. Hierzu kann er sich eines zugelassenen Gutachters bedienen.

Sollte im Rahmen der Abbruch- bzw. Ausschachtungsarbeiten belasteter Boden bzw. Bauschutt anfallen, hat die Entsorgung in Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop zu erfolgen.

6.3 Klima

Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich lt. Klimaanalyse der Stadt Bottrop (KVR, 1989) im stark überwärmten Bereich. Mit 2-3 K ist dieser Stadtteil am Rande der Kernzone den klimatisch ungünstigen Bereichen zuzuordnen. Die Ursachen für die Überwärmung liegen in den anthropogenen Einflüssen, die vor allem durch die Versiegelung, geringe Vegetationsstrukturen und dichte Baukörperanordnung hervorgerufen werden. Durch die Hitzespeicherung der Baukörper und der Asphaltversiegelungen kommt es zu erhöhten Temperaturen gegenüber dem Umland. Die Vegetationsarmut führt zu einer verminderten relativen Luftfeuchte. Darüberhinaus führt der windabbremsende Effekt des Stadtkörpers zu verminderten Austauschvorgängen mit bioklimatisch und lufthygienisch ungünstigen Auswirkungen. Eine weitere Verdichtung dieses aus klimaökologischer Sicht benachteiligten Stadtteils fördert die oben beschriebenen negativen Auswirkungen.

Das Plangebiet ist umgeben von dichter Blockrandbebauung mit zum Teil hohem Versiegelungsanteil und geringer Durchgrünung. Das Plangebiet selber verfügt im Vergleich zur Umgebung (Baublock Zeppelinstraße, Schützenstraße, Neustraße und Peterstraße) über verhältnismäßig große Abstands- bzw. Grünflächen, deren Baumbestand lufthygienische und temperaturmindernde klimaökologische Aufgaben übernimmt.

Bewertung der Planung

Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden lediglich auf 5 % der Grundstücksfläche gegenüber dem alten Bebauungsplan Nr. 4.09/3a zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen. Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas zu erwarten.

Klimaökologisch wird sich durch die Entfernung einiger Gehölze möglicherweise lokal die allgemeine negative klimaökologische Situation verschlechtern. Um eine Verbesserung der klimaökologischen Situation herbeizuführen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen für die Gehölze, welche durch die Baumaßnahme entfallen (textliche Festsetzung Teil I, Nr. 3.1) sowie zur Begrünung von Dächern (textliche Festsetzung Teil I, Nr. 4.1), Fassaden (textliche Festsetzung Teil I, Nr. 4.2) und Stellplätzen (textliche Festsetzung Teil I, Nr. 3.2).

6.4 Luft

Bis 1988 wurden im Bottroper Stadtgebiet flächendeckende Schwefeldioxydmessungen durchgeführt. Die gemessenen Werte haben sich im gesamten Stadtgebiet auf einem äußerst niedrigen Niveau stabilisiert. So lagen die Jahresmittelwerte im Jahr 1988 generell zwischen 30 und 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dies entspricht ca. 21-29 % des zulässigen Immissionswertes (140 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) der TA-Luft. Signifikante Unterschiede zwischen den einzelnen Bottroper Stadtteilen sind nicht feststellbar. Eine ähnliche Verteilung ergibt sich für die Beurteilungsflächen im Bottroper Stadtgebiet auch für den Kurzzeitwert nach TA-Luft. Auch hier wird der Grenzwert gem. TA-Luft sehr deutlich im gesamten Stadtgebiet unterschritten.

Die relativ gleichförmige Verteilung der Immissionsbelastung durch Schwefeldioxyd läßt auf einen relativ konstanten Grundpegel schließen, der durch Ferntransporte verursacht wird. So sind auch die im Emissionskataster deutlich erkennbaren Ausstoßschwerpunkte, hervorgerufen durch Kraftwerke und Industrie, bei der Immissionsbelastung aufgrund der Quellenhöhen (Schornsteine) nicht erkennbar.

Die flächenbezogenen Schwefeldioxydmessungen wurden 1988 eingestellt, da die Schwefeldioxydimmissionen im gesamten Rhein-Ruhrgebiet homogen als äußerst niedrig einzustufen sind und deshalb die Schwefeldioxydüberwachung mit Hilfe der TEMES-Stationen und MILIS-Container vom Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft als absolut ausreichend angesehen wird.

Der Staubniederschlag sowie der Blei- und Cadmiumgehalt im Staubniederschlag werden im Bottroper Stadtgebiet flächendeckend gemessen. Die als Anlage beigefügten Abbildungen 1 und 2 zeigen deutlich, daß die Richtwerte der TA-Luft für

- Staubniederschlag (Langzeitwert) - Staub I1V von 0,35 g/(qmx_d)
- Staubniederschlag (Kurzzeitwert) - Staub I2V von 0,65 g/(qmx_d)
- Blei im Staubniederschlag (Langzeitwert) - Pb I1V von 0,25 g/(qmx_d)
- Cadmium Staubniederschlag (Langzeitwert) - Cd I1V von 0,5 $\mu\text{g}/(\text{qmx}_d)$

deutlich unterschritten werden. Die Zeitreihen der Abbildungen 1 und 2 aus den Jahren 1983-1992 verdeutlichen, daß die Luftbelastungen im Plangebiet in der Regel leicht abnehmend sind.

Bei der geplanten Nutzung sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Hinsichtlich der Luftbelastung bestehen daher keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Aus Sicht der Lufthygiene sollte die versiegelte Fläche jedoch minimiert werden, da ansonsten lokale erhöhte Wärmebelastungen nicht auszuschließen sind. Diesem Effekt wird durch eine Begrünung der Stellplatzflächen entgegengewirkt (textliche Festsetzung Teil I, Nr. 3.2). Die Oberfläche der Stellplätze ist

darüberhinaus wasserdurchlässig (wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.) zu gestalten (textliche Festsetzung Teil I, Nr. 2).

6.5. Lärm

Im Norden und Nordwesten des Plangebietes liegen mit Emissionen verbundene Betriebe. Es befindet sich dort unmittelbar angrenzend eine Einrichtung des Diakonischen Werkes, "Das Werkhaus", eine Arbeitsstätte für psychisch Kranke. In der Werkstatt werden Elektromontagearbeiten ausgeführt. Es werden Heißwassergeräte usw. montiert (Montagegeräusche). Der Zugang erfolgt von der Schützenstraße 39. Auf dem nördlich der Altenheimfläche angrenzenden Grundstück befindet sich eine Kohle- und Heizölhandlung, die derzeit jedoch nicht mehr aktiv betrieben wird. Desweiteren sind im Nordwesten eine Klempnerei/Installationsfirma sowie ein Unternehmen für Möbeltransporte angesiedelt.

Um die Voraussetzungen für ruhiges und gesundes Wohnen zu erfüllen, sind daher im Plangebiet Lärmschutzgrundrisse festgesetzt worden (textliche Festsetzungen Teil I, Nr. 5).

7. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.09/3b und dessen spätere Realisierung werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt. Eine maximal viergeschossige Bebauung wird den vom Standort etwa Höhe Neustraße 93 sich begrenzt bietenden Blick auf die Silhouette des Stadtzentrums nicht beeinträchtigen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	0,81 ha
davon Fläche für den Gemeinbedarf	0,81 ha

Bottrop, im Februar 1999