

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7.10/8 „VEP Altenheim Welheimer Strasse“

1.0 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

2.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

3.0 Planungsvorgaben

4.0 Denkmalschutz

5.0 Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2 Verkehrsflächen

5.3 Flächen für den ruhenden Verkehr

5.4 Gestalterische Festsetzung

5.5 Öffentliche Grünflächen

5.6 Private Grünflächen

5.7 Kennzeichnungen und Hinweise

6.0 Ver- und Entsorgung

7.0 Umweltbelange

7.1 Prüfung der UVP-Pflicht

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.3 Klima/ Luft

7.4 Boden/ Bodenhygiene

7.5 Lärmbeurteilung

7.6 Gewichtung der Umweltgesichtspunkte

8.0 Planungsstatistik

9.0 Vertragliche Regelung

10.0 Anlagen (Gutachten)

1.0 Lage des Plangebietes/ Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bottrop-Welheim an der Welheimer Straße. Nördlich des Plangebietes verläuft die Gungstraße, südwestlich liegt die Straße „Fortkamp“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flur 32 Nrn. 233 und 418 tlw. sowie die Flurstücke Nrn. 298 und 299. Die letztgenannten Flächen sind i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach den Regelungen des § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden.

Die Grenzen des Planbereichs sind durch entsprechende Planzeichen festgesetzt.

2.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Die Umgebung des Vorhabengebietes wird wie folgt geprägt:

- im Nordosten liegt die Spielanlage Welheim,
- im Westen reihen sich ein- und zweigeschossige Wohngebäude entlang der Straße „Fortkamp“ mit den jeweiligen Nebengebäuden und Garagen,
- im Süden, an der Welheimer Straße liegt die evangelische Friedenskirche samt Nebengebäuden der Kirchengemeinde und der Zugang zu Spielanlage Welheim; auf der gegenüberliegenden Seite der Welheimer Straße befindet sich eine Schule. Die benachbarte Johannesstraße, eine Parallelstraße zum Fortkamp ergänzt das Vorhabengebiet insbesondere um private Infrastruktur. Das Plangebiet selbst ist unbebaut.

Im Bereich des Zugangs zur Spielanlage liegt ein begrüntes Grundstück (Flurstücke 298 und 299), das durch einen Ölleitungsschaden belastet ist (s. Pkt 7.4).

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Zur Zeit weist die Pflegebedarfsstatistik nach der Bedarfsplanung der Stadt Bottrop für stationäre Pflegeplätze in Bottrop eine Unterversorgung von ca. 160 Plätzen aus. In den Stadtteilen Boy-Welheim gibt es keine Altenpflegeheime. Pflegebedürftige Personen müssen daher auf wohnortferne Einrichtungen ausweichen. Das Diakonische Werk beabsichtigt mit der Errichtung des Pflegeheimes mit 80 Plätzen eine stadtteilnahe Versorgung sicherzustellen.

Das Gebäude mit einer integrierten Cafeteria, die zum angrenzenden Park ausgerichtet ist, soll auch als Begegnungspunkt für die Bevölkerung in Boy-Welheim dienen.

Die öffentliche Erschließung der Alteneinrichtung soll über städtische Flächen im Zugangsbereich der Spielanlage erfolgen. Die hieraus resultierende reduzierte Öffnung in die Freizeitanlage soll über die Einbeziehung der begrünt, o. g. altlastenbehafteten Flächen aufgefangen werden. Auf Grund der gutachterlichen Aussagen für das „Ölschadengrundstück“ ist davon auszugehen, dass die Fläche nicht bzw. wegen der aufwendigen Sanierung nicht rentabel bebaubar ist.

3.0 Planungsvorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop ist der Bereich des Altenheimgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt; die angestrebte Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Altenheim lässt sich damit vereinbaren. Im Übrigen ist die im Zugangsbereich zur Spielanlage geringfügig abweichende Darstellung zu Gunsten der Grünfläche i. S. des Entwicklungsgebotes tolerabel.

4.0 Denkmalschutz

Bauliche Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt werden müssen befinden sich weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe. Bei Erdarbeiten können jedoch Bodendenkmäler entdeckt werden; dementsprechend ist in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Verhaltensverpflichtung bei der Entdeckung von Bodendenkmälern aufgenommen worden.

5.0 Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung anstehende Gelände wird gemäß § 9 (1) Nr. 5 als Fläche für den Gemeinbedarf -Altenheim- festgesetzt. Eine städtebaulich unerwünschte andere Nutzung ist hierdurch ausgeschlossen. Die Festsetzung von GRZ und GFZ nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung sowie die Festlegung der max. Gebäudehöhe über NN ermöglicht einerseits die 3-gesch. funktionsgerechte bauliche Ausführung des Altenpflegeheimes und andererseits eine noch maßvolle Eingliederung des Baukörpers in die Umgebung.

5.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt von der Welheimer Straße aus über die im Plan festgesetzte 4,75 m breite öffentliche Verkehrsfläche. Der wegfallende, heute vorhandene Fuß- und Radweg in die Freizeitanlage wird Teil dieser als Mischfläche geplanten Erschließungsanlage.

Die Art der Straßenbefestigung wird im Durchführungsvertrag festgelegt und beschrieben.

Außerhalb des Plangebietes wird in Verlängerung der o. beschriebenen Zufahrt, vom Haupteingang bis zur nördlichen Treppenanlage des Altenpflegeheimes, ein Rettungsweg für die Feuerwehr in wassergebundener Schotterrasenbauweise angelegt.

Die im Zufahrtbereich liegende Querungshilfe auf der Welheimer Straße wird wegen der notwendigen Berücksichtigung aller Verkehrsbeziehungen zum/ vom Altenheim beseitigt und durch einen Zebrastreifen an geeigneter Stelle im Eingangsbereich zu den Freizeitanlagen ersetzt.

Die Alteinrichtung ist über die Buslinie 265 an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Vorhabens.

5.3 Flächen für den ruhenden Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind im südlichen Bereich des Vorhabens insgesamt 12 Stellplätze unter Beachtung der notwendigen Bewegungsräume für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen. Nach den Richtwerten der BauO NRW wird für 10 – 17 Heimplätze je ein Stellplatz benötigt, so dass die vorgesehene Anzahl mehr als den Regelbedarf abdeckt. Darüber hinaus können zusätzlich im Bedarfsfall die Stellplätze auf dem benachbarten Kirchengrundstück mitbenutzt werden.

5.4 Gestalterische Festsetzung

Das Gebäude wird 3-geschossig sein, seine Dachform gestaltet sich nach funktionalen Notwendigkeiten als Pult-, Flach- bzw. Satteldach und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

5.4 Öffentliche Grünfläche

Die Restflächen beiderseits der öffentlichen Erschließung für das Altenheim werden entsprechend der Örtlichkeit als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.6 Private Grünfläche

Die aus städtebaulichen Gründen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen altlastenbehafteten Flurstücke Nr. 298 und 299 werden als private Grünfläche ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird einerseits den unter Pkt 2.2 erläuterten städtebaulichen Zielen Rechnung getragen und andererseits die Auswirkungen der Altlast berücksichtigt.

5.7 Kennzeichnungen und Hinweise

- Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.
- Entsprechend den Ergebnissen vorliegender Gutachten werden die Flurstücke 298 und 299 als Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Pkt. 7.4).

6.0 Ver- und Entsorgung

Folgende notwendige Anlagen der Ver- und Entsorgung für das Plangebiet sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt vorgesehen:

Versorgungsleitungen:

Die Belange der Versorgungsträger hinsichtlich der Leitungsabstände werden berücksichtigt. Die Leitungen werden im Straßenkörper verlegt.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird im Plangebiet über Hausanschlussleitungen dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Stichstraße zugeführt und dann über die Welheimer Strasse abgeleitet.

Regenwasser:

Die Versickerung des Regenwassers, sowohl der privaten als auch der öffentlichen Flächen, ist wegen ungeeigneter Bodenverhältnisse nach dem Ergebnis des Bodengutachtens nicht möglich.

Die hydrologische Bodenuntersuchung ist als Anlage beigelegt.

Das Regenwasser ist durch ein Staurigolensystem zurückzustauen und anschließend dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Welheimer Strasse gedrosselt zuzuführen..

Die Gesamtentwässerung des Grundstücks erfolgt demnach im Trennverfahren.

7.0 Umweltbelange

7.1 Prüfung der UVP-Pflicht

Es handelt sich um ein Plangebiet im bebauten Innenbereich, für welches ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Bei dem Planentwurf soll im Hinterland ein Altenheim mit Zuwegung und Parkraum entstehen. Bei einer "Worst Case" Betrachtung würden ca. 4000 qm der Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO überbaut.

Nach Änderung des Umweltverträglichkeitsgesetzes vom Juli 2001 sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 UVPG -"Städtebauprojekte"- ab einer Schwellengröße von 100.000m² Grundflächenzahl UVP-pflichtig. Zwischen den Grundflächenzahlen 20.000m² und 100.000m² (Prüfwerte) unterliegt das Vorhaben der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach §3c UVPG unter Anwendung der Vorprüfungskriterien der Anlage 2 UVPG. Dies gilt auch für Bebauung im Innenbereich (Anlage 1, Nr.18.8 UVPG) Demzufolge unterliegt das Vorhaben **weder der UVP-Pflicht noch der Vorprüfungskriterien.**

7.2 Natur und Landschaft/ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme / Istzustand; Bewertung des Bestandes

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine Gebüschfläche, die überwiegend mit standorttypischen Gehölzen bestockt ist. Die Krautschicht im Unterwuchs ist den stickstoffreichen, frischen bis feuchten Krautfluren zuzuordnen, wobei die Brennessel, die Goldnessel, der Giersch und die Knoblauchsrauke zum Zeitpunkt der Kartierung die bestimmenden Arten sind. Im nordwestlichen Bereich des Gehölzes findet sich ein feuchterer Standort. Hier geht die Krautschicht in eine feuchte Hochstaudenflur über, in der das rauhaarige Weidenröschen, Seggen, Binsen und Lilien die bestimmenden Arten darstellen. In der Baumschicht finden sich überwiegend feuchteliebende

Arten, wie Salweide und Weißweide, aber auch Holunder und an den Übergängen zur Grünanlage einige Ziergehölze.

Das Gebüsch ist Bestandteil des Grünzug "C", der überwiegend aus gestalteten Grünanlagen besteht. Es übernimmt hier die Aufgabe eines Kristallisationspunktes für wildwachsende, einheimische Pflanzen und darüber hinaus Lebensraum für eine reichhaltige Vogelfauna.

Es wurden 9 Vogelarten vorgefunden, darunter die Rote Liste Art "Grünspecht". Weitere Arten sind Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig, Buchfink, Singdrossel, Amsel und die Kohl- und Blaumeisen.

Entsprechend den Aussagen des Grünentwicklungsplans (GREP) -Entwurf- der Stadt Bottrop kommt dem Gehölz hohe Biotopfunktion und sehr hohe Funktion im Rahmen der Biotopvernetzung zu.

Die Bodenklassifizierung des Grünentwicklungsplanes stuft die Fläche mit der zweithöchsten Bewertung "Böden mit geringer anthropogener Beeinflussung" ein. Darüber hinaus ist die Fläche Bestandteil des relativ kleinen Entwicklungsraumes "Innerstädtischen Grünachsen".

Nach Maßgabe des Grünentwicklungsplanes -Entwurf- ist hier das Entwicklungsziel u.a.:

- Sicherung vorhandener Freiflächen
- Anreicherung mit Vegetationselementen
- Beseitigung von Barrieren
- Vernetzung isolierter Biotope.

Dies macht deutlich, dass das Kleingehölz ein sehr wichtiger Bestandteil des Grünzuges ist und auch als freie Sukzessionsfläche im Rahmen der Grünentwicklung des Innenstadtbereiches eine große Bedeutung hat.

Entsprechend dem Bewertungssystem nach Ludwig und Sporbeck, 1991 erhält das Plangebiet mit entsprechenden Wirk- und Beeinträchtigungszonen etwa 159.415 Punkte (s. Tabelle Ökologische Bestandsaufnahme/Wirkzonen).

Bewertung der Planung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist unter entsprechender Anwendung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches über Ersatzmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Rahmen der Abwägung nach Baugesetzbuch zu entscheiden.

Bei einer Inanspruchnahme der Fläche für eine Bebauung wird die Gehölzfläche zu 100 % zerstört. Da es sich um den Lebensraum von vielen Vogelarten vor allem aber des Grünspechts (RL3) handelt, muss von einer Beeinträchtigung des gesamten Funktionsraumes dieser Arten ausgegangen werden. Der Grünspecht hat einen Lebensraumanspruch von > 5 ha.

Demzufolge kann auch von einer erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Grünfläche und Gärten ausgegangen werden.

Bei der ökologischen Relevanz des Biotops ist ein Vollaussgleich erforderlich, möglichst im nahen Umfeld. Dies ist jedoch aus Mangel an geeigneten Aufwertungsflächen in dem dicht besiedelten Bereich nur bedingt erfüllbar.

Ein Ausgleich an anderer Stelle im Außenbereich erfüllt zwar nicht die durch die Vernichtung des Biotops verlorengegangenen Vernetzungseigenschaften, wohl aber werden die Artenvielfalt und Biotopstrukturen im Stadtgebiet gestärkt, was gerade auch der Roten Liste Art Grünspecht zugute kommt.

Demzufolge werden im nahen Umfeld des Eingriffs innerhalb der Grünverbindung Gebüschkomplexe und Baum- und Strauchhecken entwickelt, um eine adäquate Funktionserfüllung besonders für die Rote Liste Art, aber auch die übrigen Tier- und Pflanzenarten für den Eingriff zu erhalten. Hierzu wird im Besonderen eine versiegelte Fläche ohne jegliche Biotopfunktion entsiegelt und somit einer Funktion für alle Umweltmedien wieder zugeführt (s. Maßnahmenplan).

Darüber hinaus werden in der Kirchheller Heide durch die Anlage einer Obstwiese auf einer Wiesenlichtung im geschlossenen Waldbereich in einer Größenordnung von 8420 qm zusätzliche Biotopstrukturen auch für Offenlandarten wie den Grünspecht entwickelt.

Die Ausgleichsregelungen werden abschließend im Durchführungsvertrag gesichert.

7.3 Klima/ Luft

Das Plangebiet gehört laut Klimaaanalyse zu den Bereichen des mäßig erwärmten Stadtgebietes (2-3K).

Damit sich die klimatischen Verhältnisse nicht verschlechtern, sind Bodenversiegelungen durch Verwendung entsprechender Baustoffe zu minimieren. Darüber hinaus sind die Stellplätze zu begrünen.

Die Entsiegelung der asphaltierten Fläche in der Grünanlage und Entwicklung von Gehölzbeständen (s. Maßnahmenplan) führt zu einem erheblichen klimaökologischen Ausgleich.

Erhebliche zusätzliche lufthygienische Belastung durch den Bau und die Nutzung der Bebauung sind nicht zu erwarten

7.4 Boden/ Bodenhygiene/Altlasten

Bestandsaufnahme / Istzustand

Es handelt sich um einen lehmigen bis schwach lehmigen Sandboden. Der grundnasse Gley (G7) ist für eine dezentrale Versickerung nicht geeignet. Es weist ein geringes Nähr- und Schadstoffbindungsvermögen auf, ist mittel bis hoch wasserdurchlässig. Der Planbereich zählt zur ingenieurgeologischen Einheit 2 (Sand und Kies) mit einer Mächtigkeit von > 5 m.

Bewertung der Planung

Beim Bau des Altenheimes wird eine freie Bodenfläche mit ihren Bodenfunktionen, die im Entwurf des Grünentwicklungsplanes als gering anthropogen beeinflusst bezeichnet wird, zerstört. Dies kann durch die Entsiegelung einer bisher versiegelten Fläche nur teilweise ausgeglichen werden, da sich dort erst wieder ein natürlicher Boden entwickeln muss.

Zur Minderung der Versiegelungsauswirkungen werden versickerungsfähige Beläge für die Stellplätze festgesetzt. Die Feuerzufahrt wird in versickerungsfähigem Schotter-Rasen ausgebildet, der sich harmonisch in die Grünfläche einfügt.

Darüber hinaus ist ein Teilbereich des Planes (Flurstücke 298/299) auf Grund eines Pipeline Schadenfalles als Verdachtsfläche bekannt. Daher wurden zwei bodenhygienische Untersuchungen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt (siehe Anlage):

- a) Im Bereich der ausgewiesenen Baufläche für das Altenheim wurden keine Schadstoffbelastungen im Untergrund festgestellt. Die Untersuchung zeigte ausschließlich gewachsene Bodenverhältnisse ohne umweltrelevante Belastungen. Daher kann das Grundstück uneingeschränkt zum vorgesehenen Altenheimbau genutzt werden.
- b) Im Bereich der Zuwegung wurden aromatische Kohlenwasserstoffe in Spuren im Untergrund festgestellt, die aus dem Schadensbereich stammen. Diese stellen bei der Anlage der Zuwegung kein Hindernis dar; es ist jedoch eine dauerhafte Kontrolle der Bodenluft mit Hilfe von Bodenluftbeobachtungspegeln und ggfls. eine Bodenluftdrainage des versiegelten Zufahrtsbereiches erforderlich. Diese Kontrollleinrichtungen sind nach Einbau, ein halbes Jahr später und in der Folge jährlich zu beproben und die Proben sind auf ihre Gehalte an Aromaten zu untersuchen.
- c) Auf den Flurstücken 298/299 ist es auf Grund eines Pipeline Schadenfalles zu Bodenverunreinigungen gekommen. Die Fläche wurde teilsaniert und die noch vorhandenen Bodenverunreinigungen mit einer Lehmschicht wasser- und luftdicht abgedeckt. Es wird sichergestellt, dass es am Rande der Abdeckung zu keinen umweltrelevanten Ausgasungen von leichtflüchtigen Aromaten kommt. Hierzu werden regelmäßig Kontrolluntersuchungen der Bodenluft durchgeführt (siehe auch b.). Die betroffene Fläche ist als private Grünfläche (Anpflanzung von Gebüsch) ausgewiesen und kann baulich nicht genutzt werden. Eine Nutzung als Grünfläche ist aus umwelthygienischer Sicht als unkritisch einzustufen. Darüber hinaus wird der Bereich gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Nach dem aktuellen Gutachten (Anlage) ist die Fläche nach wie vor hoch belastet. Die Ergebnisse der ständigen Beobachtung der Altlast werden durch die Untere Wasser-, Abfall- und Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop geprüft; gegebenenfalls wird ordnungsbehördlich eingeschritten.

Konkrete Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nach Auswertung der Luftbilder nicht erkennbar; es wird jedoch eine systematische Absuche des Baugrundstücks nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum

gewachsenen Boden empfohlen. Der Baubeginn ist dem Kampfmittelräumdienst zur Vorbereitung der Absuche rechtzeitig über das Ordnungsamt mitzuteilen.

7.5 Lärmbeurteilung

Für die Nachbarn des Altenheims ist durch die Planung keine wesentliche zusätzliche Störung zu erwarten, da die Bewohner des Heims selbst in der Regel kein Auto mehr besitzen. Außerdem führen die Besucherzahlen der Altenpflegeeinrichtung sowie der Versorgungsverkehr nach den praktischen Erfahrungen zu keiner wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung. Die Verkehrsbelastung der Welheimer Straße wird sich insbesondere auf Grund des beruhigten Ausbaus nicht schädlich auf die Einrichtung auswirken.

7.6 Gewichtung der Umweltgesichtspunkte

Aus den vorgenannten Umweltgesichtspunkten wäre für den Bau des Altenheimes ein Standort wünschenswert, der weniger Konfliktpotential in Bezug auf die Umweltmedien birgt.

Dagegen hat jedoch die Abschätzung von Standortalternativen für das geplante Altenwohnheim ergeben, dass das Vorhaben sowohl aus städtebaulichen und wirtschaftlichen, als auch aus sozialen Gründen an das Kirchengrundstück gebunden ist. Vor allem ist der Versorgung des gesamten Stadtteils mit Altenwohnmöglichkeiten der Vorrang einzuräumen, wobei gerade die Lage in dem beplanten Bereich mit der entsprechenden Infrastruktur und Anbindung an den Stadtteil besonders geeignet ist.

Die hohe ökologische Wertigkeit der Fläche im dichtbesiedelten Stadtbereich bedingt jedoch bei der Inanspruchnahme der Fläche für das Bauvorhaben eine ökologische Ausgleichskonzeption in der Umgebung des Eingriffs und darüber hinaus auch den Ausgleich an anderer Stelle, um dem Vorkommen besonderer Arten Rechnung zu tragen.

Dies spiegelt sich in den entsprechenden Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Regelungen des Durchführungsvertrages wieder.

8.0 Planungsstatistik

Größe des Plangebietes		ca. 6340qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 430qm	
Öffentliche Grünfläche	ca. 740qm	
Private Grünfläche	ca. 1400qm	
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 3770qm	
Anzahl Pflegeplätze	ca. 80	

9.0 Vertragliche Regelung

Die vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Bottrop und dem Vorhabenträger (Diakonisches Werk, Gladbeck-Bottrop-Dorsten e.V.) zur Durchführung des Vorhabens und seiner Sicherung werden in einem Durchführungsvertrag geschlossen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. die Durchführung und Erschließung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist auf

eigene Kosten abzuwickeln. Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der Erschließungsanlagen auf der Grundlage einer mit der Stadt abgestimmten und genehmigten Ausbauplanung.

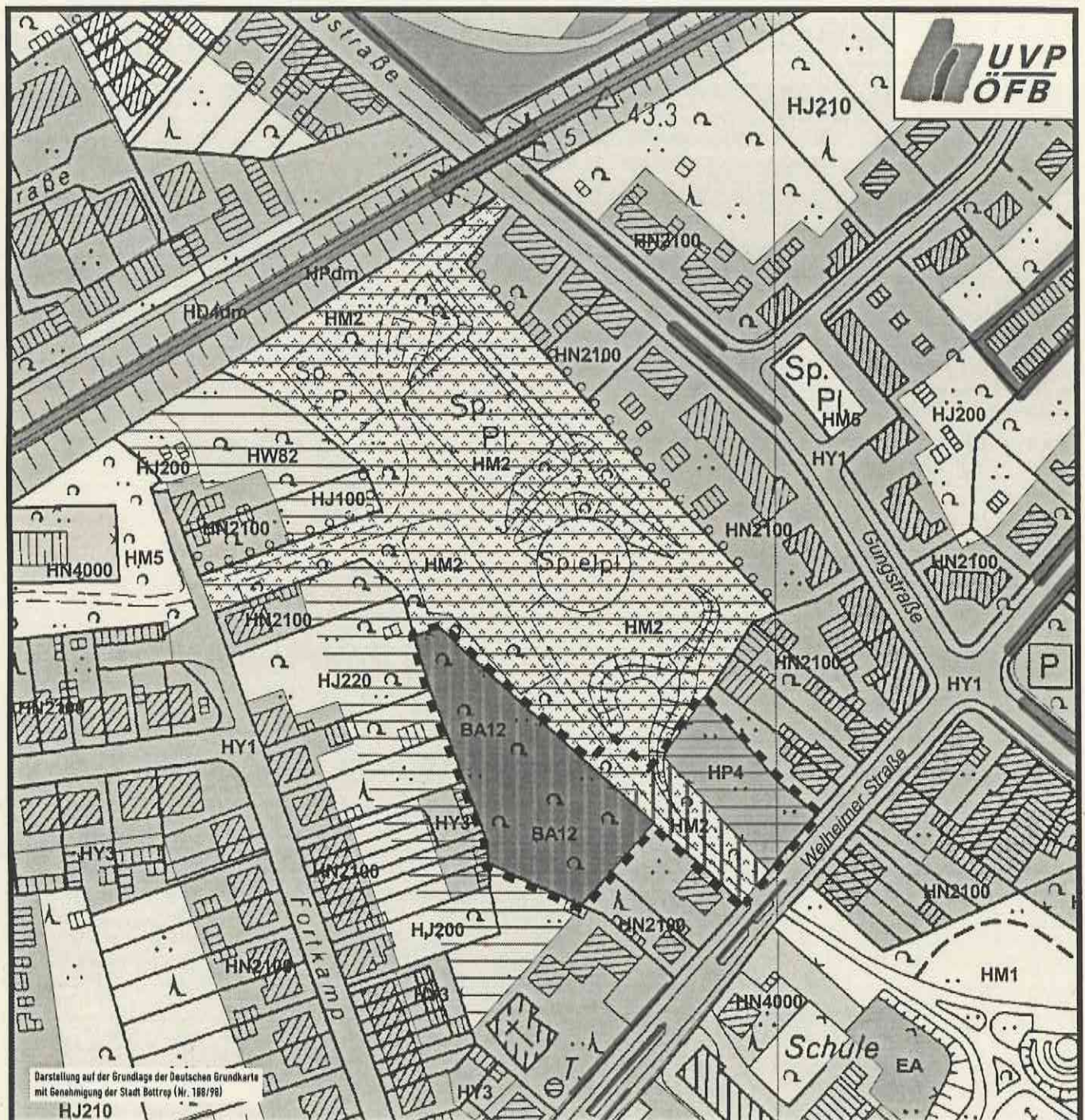
Außerdem enthält der Vertrag weitere Regelungen zur Umsetzung der Ausgleichmaßnahmen.

10.0 Anlagen: Bodengutachten

Bottrop im August 2002
VSI Generalplaner GmbH
Verfürth Architekten
Humboldtstraße 11
46236 Bottrop
für Diakonisches Werk Gladbeck-Dorsten e.V.

Tabelle1

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum VEP "Altenheim Welheimerstr."					
Löbf Code	Biotoptyp/-komplex	ÖEW	Beein- trächtigungs- faktor	Fläche/m²	OBW
Bestand					
BB/BA12	Gebüsche, überwiegend standorttyp. Arten	18	1	3773	67914
HM2	Parks, Grünanlagen mit alterem Baumbestand	14	1	1000	14000
HM2	Parks, Grünanlagen mit alterem Baumbestand	14	0,2	19842	55557,6
HJ100	vorwiegend Nutzgärten, geringer Laubholzanteil, geringer Nadelholzanteil	6	0,2	585	702
HJ200	vorwiegend Ziergärten, geringer Laubholzanteil, geringer Nadelholzanteil	5	0,2	3336	3336
HJ220	Ziergärten, hoher Laubholzanteil, geringer Nadelholzanteil	11	0,2	3962	8716,4
HW82	Gartenbrachen mit hohem Laubholzanteil, Deckungs- grad der Laubgehölze über 30%	17	0,2	1820	6188
HP4	Kletten-, Rainfarn-, Beifußgestrüppe	12	0,2	1495	3588
		Fläche ges.		3773	
				ÖEWbest.	160002



Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte
mit Genehmigung der Stadt Bottrop (Nr. 188/98)

HJ210



STADTPLANUNGSAMT BOTTROP
UMWELTPLANUNG 61/4

UVP B. Plan 7.10/8

"VEP Altenheim Welheimer Str."

REALNUTZUNG / BIOTOPTYPEN

0 25 50 Meter



gez. Tischler
LTD. STÄDT. BAUDIREKTOR

Gebüsche, sonstige Gehölzkulturen

BA12 = Feldgehölze mit überwiegend standort-
typischen Gehölzen, mittleres Baumholz

Wiesen, Weiden und Grünlandübergangsbereiche

EA = Frischwiesen

Krautfluren und -säume

HP = Ausdauernde Kraut- und Ruderalfluren

HP4 = Beifuß-Gestrüpp

Kulturpflanzenbestände und Gärten

HJ100 = Vorwiegend Nutzgärten mit geringem
Laubholz- und Nadelholzanteil

HJ200 = Ziergärten mit geringem Laubholz-
und Nadelholzanteil

HJ220 = Ziergärten mit hohem Laubholz-
und geringem Nadelholzanteil

HW82 = Gartenbrüche mit hohem
Laubholzanteil

Angelegte öffentliche Erholungsflächen, Rasenflächen

HM1 = Parks, Grünanlagen ohne alten Baumbestand

HM2 = Parks, Grünanlagen mit altem Baumbestand

HM5 = öffentliche Grünflächen geringer
Ausdehnung, Spielflächen

Siedlungs-, Gewerbe und Industriezonen

HN2100 = genutzte Wohngebäude mit geringem
Laub- und Nadelholzanteil

HN4000 = gewerbliche Bebauung mit geringem
Laubholz- und Nadelholzanteil

Verkehrswege, Plätze, Hofflächen

HD4 = Glasanlagen

HY1 = befestigte Flächen des Straßenverkehrs,
Wege

HY3 = befestigte Flächen des ruhenden
Verkehrs, Parkplätze

Zusatz: dm = auf einem Damm

Baumreihen

Konflikt = 100 %

Konflikt = 20 %

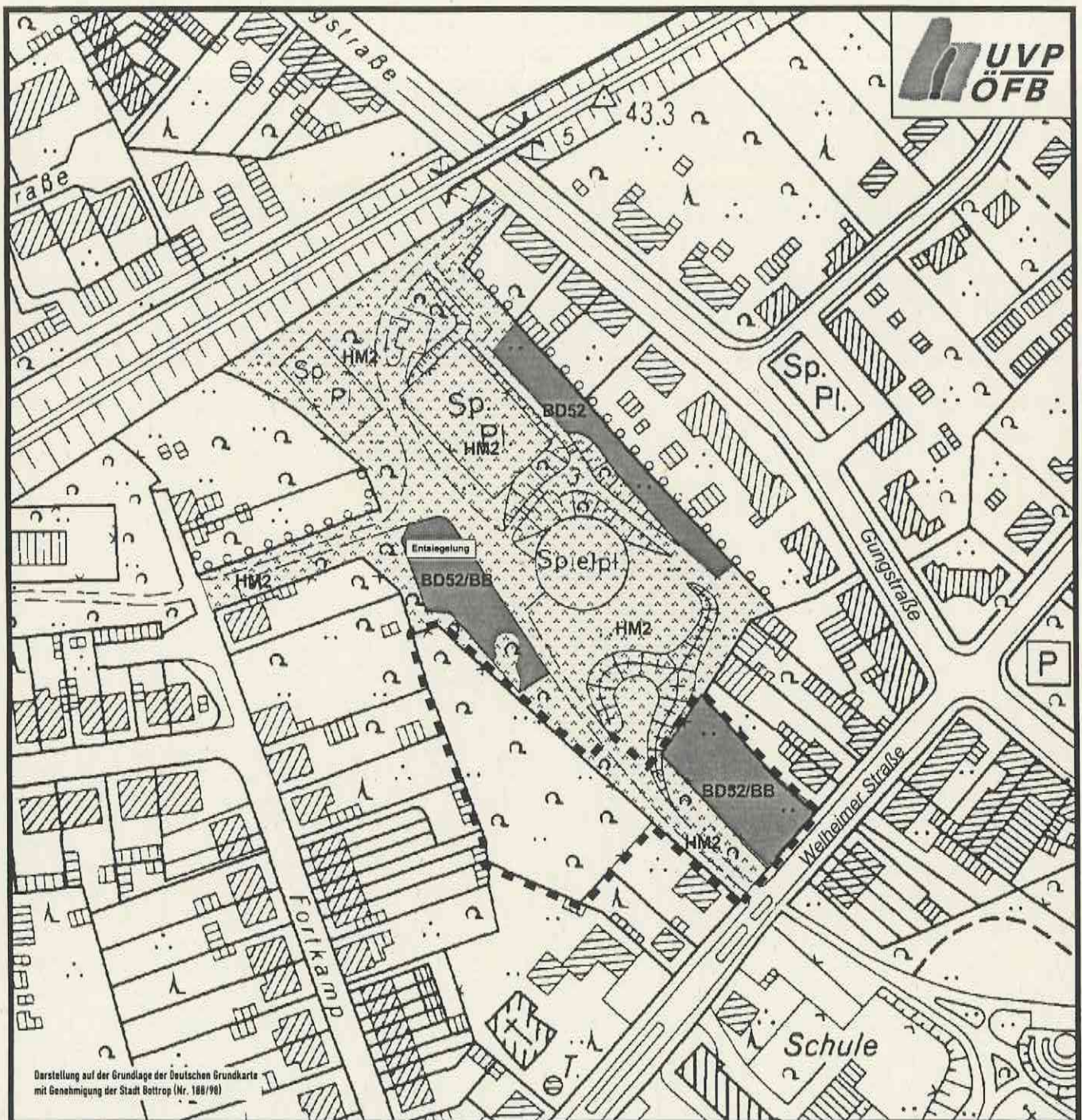
räumlicher Geltungsbereich

N



Tabelle1

Fortsetzung					
Löbf Code	Biotoptyp/-komplex	ÖEW		Fläche/m²	OBW
Planung					
			Bonusfaktor Entsiegelung		
Entwicklung					
WA	Altenwohnheim mit 30% Außenanlagen, mittlerem standorttyp. Baumbestand	8		1132	9056
HP4->BB	Aufwertung Hochstaudenflur in Gebüsch/ Feldgehölz	19		1495	28405
Aufwertung innerhalb der Grünfläche					
HY3->BD52	versiegelte Fläche(Dächer) in Baum-und Strauch- hecke	20	1,2	1193	28632
HM1->BD52	Grünfläche/Rasen in Baum- und Strauchhecke, standorttyp. Gehölze	14		1255	17570
				ÖBWverf.Fl.	83663
Verbleibender Restausgleich wird wie folgt ausgeglichen:					
Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebietes in der Kirchheller Heide					
EA->HK22	Wiese in Streueobstwiese (KVR-Fläche)	9		8482,11111	76339



**STADTPLANUNGSAMT BOTTRUP
UMWELTPLANUNG 61/4**

**UVP B.Plan 7.10/8
"VEP Altenheim Welheimer Str."**

MASSNAHMENPLAN

0 25 50 Meter

gez. Tischler
LTD. STÄDT. BAUDIREKTOR

Entwicklung:

Gebüsch, sonstige Gehölzkulturen



BB = Gebüsch

BD52 = Baumhecken mit überwiegend standort-
typischen Gehölzen, mittleres Baumholz

Bestand:

Angelegte öffentliche Erholungsflächen, Rasenflächen



HM2 = Parks, Grünanlagen mit altem Baumbestand



räumlicher Geltungsbereich



