

## **Begründung**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85  
„Altenzentrum Gartenstraße“

## **Gliederung**

---

1. Planungsanlass und Zielsetzung
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Bebauungsplaninhalte
5. Erschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler
8. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
9. Kampfmittel
10. Altlasten
11. Strukturdaten
12. Umweltbelange
13. Vertragliche Regelung
14. Anlagen
15. Planungsgrundlagen

## **1. Planungsanlass und Zielsetzung**

In Ihrer Sitzung vom 04.09.2001 wurde von der Pflegekonferenz der Stadt Bottrop einstimmig beschlossen, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe die Investitionskostenförderung zur Errichtung von 80 vollstationären Pflegeplätzen im Ortsteil Kirchhellen durch den Caritasverband für die Stadt Bottrop e.V. zu empfehlen.

Grund hierfür war die eklatante Unterversorgung in diesem Bereich. Bei ca. 20.000 Einwohnern und einem Bedarf von sicherlich 200 Dauerpflegeplätzen verfügt Kirchhellen derzeit nur über 24 Plätze im Lorenz-Werthmann-Haus.

Nach Gültigwerden des neuen Landespflegegesetzes im August 2003 wurde die Platzzahl mit Zustimmung der Pflegekonferenz auf 100 Plätze erhöht.

Die Kooperation mit der Katholischen Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer als Grundstückseigentümer ermöglicht den Zugriff auf das ideal für diese Zwecke geeignete Gelände.

Die Kirchengemeinde beabsichtigt, das Angebot durch den Neubau von 18 freifinanzierten Altenwohnungen im Anschluss an das Altenheim zu erweitern.

Weitere Altenwohnungen sind am Kirchhellener Ring geplant.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 nur bebaubare Flächen für das Krankenhaus und den Kindergarten ausgewiesen sind, sollen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Projektes geschaffen werden.

Dabei wird der Bestand (Krankenhaus, Schwesternwohnheim, Kindergarten) durch die Festsetzungen gesichert.

## **2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Bottrop-Kirchhellen an der Gartenstraße.

Es umfasst die Flurstücke 328, 498, 838, 839, 840, 841, 842, 843 Flur 62, Gemarkung Kirchhellen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden vom Kirchhellener Ring
- im Osten/Südosten von der Gartenstraße
- im Süden von der Kirchstraße
- im Westen von der vorhandenen Bebauung im Bereich Schulstraße

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes sind mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes setzt sich maßgeblich aus dem Baukörper des Altenzentrums, dem zugehörigen Parkplatz sowie Zufahrts- und Pflanzflächen zusammen. Außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" und "Altenwohnungen" festgesetzt, die aus städtebaulichen Gründen im Sinne der Regelungen des § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

### **3. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop sind die Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Hinweis gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten und Alteneinrichtungen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Bebauungsinhalte**

Die im B-Plan Nr. 18 für das Krankenhaus ausgewiesene bebaubaren Flächen sollen reduziert werden, da sie in der derzeitigen Größe nicht mehr benötigt werden. Ansonsten bleiben die Festsetzungen des B-Planes Nr. 18 für den Bestand bestehen.

Die für die Neubebauung vorgesehenen Flächen im Süden des Baugebietes werden als Gemeinbedarfsflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen.

Die Festsetzung der Baukörper erfolgt durch Baugrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III als Höchstgrenze bei einer Begrenzung der HGH von 10,50 bezogen auf die Höhe des im B-Plan eingetragenen Bezugspunktes. Der Bezugspunkt liegt in der Gartenstraße vor der Durchfahrt zum Innenbereich des Altenzentrums und ist im Lageplan mit einer Höhe von 54,50 vermaßt.

Die innerhalb der für das Altenzentrum ausgewiesenen Baugrenzen zulässigen Gebäude sind mit Pultdächern mit einer Dachneigung von max. 15° oder mit Flachdächern zu versehen. Das geplante Gebäude im Norden des Baugebietes ist mit einem Satteldach mit max. 40° Dachneigung zu versehen.

Den neuen Gebäuden des Altenzentrums sind 71 Gemeinschaftsstellplätze direkt auf den Grundstücken zugeordnet.

Für die Gebäude des Altenheimes und der Altenwohnungen ist eine einheitliche äußere Gestaltung vorgesehen.

### **5. Erschließung**

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über die „Gartenstraße“ bzw. über den „Kirchhellener Ring“. Neue Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

### **6. Ver- und Entsorgung**

Entlang beider vorgenannter Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Neubaubereiche sind an diese Systeme anzuschließen. Die Leitungsführungen können direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Grundstücke erfolgen.

Um den anstehenden Boden auf seine Eignung für eine Regenwasserversickerung gemäß § 51 a LWG hin zu untersuchen, wurde das Geotechnische Büro Dr. E.-H. Müller Nachf. mit der Anfertigung eines hydrogeologischen Gutachtens beauftragt.

Die Untersuchung ergab, dass eine Versickerung über ein Rigolensystem nur begrenzt möglich ist. Lediglich ca. 1.010,00 m<sup>2</sup> Dachfläche können hier angeschlossen werden, da eine weitere Einleitung die genutzten Kellergeschosse des Krankenhauses gefährden könnte.

Der Rigolenkörper hat eine Ausdehnung von 14,5 x 14,5 m und setzt sich aus mehreren nebeneinander liegenden Rigolen mit einer Höhe von 0,4 m und einer Einbautiefe von 0,8 m zusammen.

Der verbleibende Anteil des Regenwassers wird entweder direkt (Gartenstraße) oder über ein Staukanalsystem verzögert in das vorhandene Mischwasserkanalsystem eingeleitet.

Die Lage der Rigole ist im B-Plan eingetragen.

## **7. Denkmalsschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler**

Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht betroffen. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen.

## **8. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

## **9. Kampfmittel**

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkung erkennen. Eine systematische Absuche des Geländes ist daher nicht erforderlich. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen sollte jedoch trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über den Fachbereich Sicherheit und Ordnung (FB 30/3) zu verständigen.

## **10. Altlasten**

Altlasten sind in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich nicht bekannt.

Die im Zuge der Erstellung des Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Dr. Müller Nachf. durchgeführten Rohrungen im Bereich des Altenzentrums ergaben keinerlei Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Auffüllungen oder Ähnlichem.

Es existiert weder eine Gefährdung für die geplante Bebauung noch für eine Nutzung als Grün- oder Gartenanlage.

Daher sind im B-Plan keine Altlastenkennzeichnungen vorgenommen worden.

## **11. Strukturdaten**

- Größe des Plangebietes	=	34.056 m <sup>2</sup>
- Bebaubare Fläche (Baugrenzen)	=	14.159 m <sup>2</sup>
- Bebaute Fläche (Altbestand)	=	4.493 m <sup>2</sup>
- Bebaute Fläche (Neubestand)	=	2.564 m <sup>2</sup>
- Anzahl Pflegeplätze	=	100
- Anzahl Altenwohnungen	=	18

## **12. Umweltbelange**

### **12.1 Anlass der Planung/Beschreibung des Plangebietes**

Der Caritasverband für die Stadt Bottrop e.V. beabsichtigt, südlich des St. Antonius-Krankenhauses in Bottrop-Kirchhellen ein Altenzentrum zu errichten. Der Neubau von 100 Altenpflegeheimplätzen und 18 Altenwohnungen soll hier realisiert werden. Neben den Gebäuden mit entsprechenden Nebenanlagen (Terrassen, Zuwegungen) sind derzeit ca. 70 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter geplant (Strelzig – Klump 2005).

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Bottrop im Ortsteil Kirchhellen. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Kirchhellener Ring, im Osten an die Gartenstraße. Im Westen grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet. Die zum Plangebiet ausgerichteten Privatgartenflächen im Westen werden durch Hecken abgegrenzt. Südlich des Plangebietes geht die Garten- in die Kirchstraße über. Der Katholische Kindergarten liegt an der Kirchstraße im Süden der Plangebietsfläche und grenzt südwestlich an vorhandene Wohnbebauung (siehe B-Plan und Karte 1 des Grünordnerischen Fachbeitrages).

### **12.2 Inhalte / Zeile des B-Plans und Bezug zu anderen Plänen**

#### **B-Plan Nr. 85 „Altenzentrum Gartenstraße“**

Um die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung eines Altenzentrums an der Gartenstraße zu ermöglichen ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Träger des Vorhabens ist der Caritasverband für die Stadt Bottrop e.V.. Im Bebauungsplan werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung, die Grünflächen und andere Nutzungsregelungen festgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans 85 „Altenzentrum Gartenstraße“ ist von der Stadt Bottrop beschlossen worden.

#### **Landesentwicklungsprogramm (LEP), Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Durch die Erschließung des Parkareals des St. Antonius-Krankenhauses in Bottrop-Kirchhellen wird ein innerstädtischer nicht öffentlich zugänglicher Freiraum nach verdich-

tet. Hiermit wird den Zielvorgaben des LEP (Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1995) bzw. GEP (Bezirksregierung Münster 2003) entsprochen, vorrangig ungenutzte Bauflächen innerhalb der Ortslagen vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen zu entwickeln.

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Gemäß FNP der Stadt Bottrop (Stand: 2004) ist das St. Antonius-Krankenhaus nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Gebäude und Einrichtungen sind gesundheitlichen Zwecken vorbehalten. Das geplante Altenzentrum an der Gartenstraße ist im FNP der Stadt Bottrop nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Nutzungsbestimmung Alteneinrichtung ausgewiesen und entspricht somit dieser Nutzungsbestimmung. Westlich schließt sich die Gemeinbedarfsfläche des Katholischen Kindergartens an der Gartenstraße an.

### **Bebauungsplan 18 „Gartenstraße / Arwinkel“**

Parallel existiert für den Krankenhauskomplex ein rechtskräftiger Bebauungsplan 18 „Gartenstraße / Arwinkel“ vom 23.09.1980. Die Wohnbauflächen sind in diesem B-Plan bereits zu 90 % realisiert.

Die Baugrenzen des B-Plan 18 werden im B-Plan 85 „Altenzentrum Gartenstraße“ an die neue Planungssituation angepasst. In Abstimmung mit der Stadt Bottrop werden die Flächen in den vorhandenen Baugrenzen in der Bilanzierung zur Kompensationsermittlung nach § 4 LG NW für den B-Plan 85 „Altenzentrum Gartenstraße“ nicht berücksichtigt. Alle anderen Umweltbelange werden für das gesamte B-Plangebiet betrachtet.

## **12.3 Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes im B-Plan**

Für den Bebauungsplan sind die Umweltbelange (gemäß § 1a BauBG), wie z. B. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG bzw. §§ 4 ff. LG NW) entsprechend dem Planungsstand zu ermitteln, zu beschreiben und geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf der betroffenen Fläche oder an einer anderen Stelle darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Betrachtung der Umweltbelange werden u. a. der Grünordnerische Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 85 (Planungsbüro Drecker 2005), die Planentwurfsunterlagen des Architekturbüros Strelzig – Klump (Strelzig – Klump 2004), das Hydrogeologische Gutachten des Geotechnischen Büros Dr. E.-H. Müller Nachf. (2004) und der amtliche Lageplan des Vermessungsbüros Felten (2004) herangezogen.

## **12.4 Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung ohne das Vorhaben**

Das Altenzentrum an der Gartenstraße soll zwischen dem St. Antonius-Krankenhaus und dem Evangelischen Kindergarten errichtet werden. Im Nordwesten des Plangebie-

tes, westlich des Schwesternwohnheimes, wird zusätzlich eine Abteilung des Altenzentrums mit betreutem Wohnen eingerichtet.

In dem geplanten Baubereich befindet sich die Parkanlage des St. Antonius-Krankenhauses als Erholungsbereich für die Patienten des Krankenhauses. Die Parkanlage ist ausgestattet mit einem z. T. alten Baumbestand, Zierrasenflächen, Zierstrauchrabatten und wassergebundenen Wegen. Die Parkanlage würde in seinem jetzigen Erscheinungsbild mit den wertbildenden Strukturelementen erhalten bleiben und stände somit weiterhin den Patienten des Krankenhauses zur Erholung zur Verfügung.

Im Süden, östlich des Kindergartens, ist der Park bzw. Garten des Krankenhauses teilweise brach gefallen. Hier würde sich ein ökologisch hochwertiger Bereich entwickeln.

Die baubedingten Störungen im Siedlungszentrum Kirchhellen würden ohne Verwirklichung des Altenzentrums entfallen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen in den relativ kleinen Straßen im Umfeld durch Anlieferung und Besucherverkehr nach Fertigstellung der Maßnahme würde ausbleiben.

## **12.5 Beschreibung des Bestand bzw. des Umweltzustandes**

### **12.5.1 Pflanzen, Tiere und Biotope**

Die Biotoptypen sind vom Planungsbüro Drecker für das Plangebiet erfasst worden. Dargestellt sind diese in Karte 1 des Grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan (PLANUNGSBÜRO DRECKER 2005). Prägend für das Plangebiet ist der Gebäudekomplex des nordwestlich gelegenen Krankenhauses (HN2100). Der Haupt- und Lieferanteneingang, die Zuwendungen und die Parkplätze sind über die Gartenstraße erreichbar. Die Zuwegungen und Parkplätze weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf (HY3). Integriert in die Pflasterflächen sind größere und kleinere Grünflächen, die zu großen Teilen aus intensiv gepflegten Rasenflächen (HU2) und Grünanlagen mit altem Baumbestand (HM2) bestehen. Hervorzuheben sind besonders die alten Bäume im Einfahrtbereich Arwinkel / Gartenstraße / Eingang zum Krankenhausgelände. Diese Baumgruppe besteht aus einheimischen Baumarten wie Winterlinde, Hainbuche, Bergahorn und Robinie mit Stammumfängen von 0,6 bis 2,5 m.

Südwestlich des Krankenhausareals befinden sich Grünflächen, die zu großen Teilen aus intensiv gepflegten Rasenflächen und in geringerem Umfang aus Zierstrauchrabatten bestehen. Erschlossen werden diese Grünflächen über Kies- und Plattenwege. Dieser parkähnliche Teil des Krankenhauses steht den Patienten zur Erholung zur Verfügung und ist nicht öffentlich zugänglich.

Die vorhandenen Sträucher und Bäume können von den Vögeln als Nistplatz und Anwartsstelle genutzt werden. Die südöstlich gelegene verbrachte Rasenfläche kann von den Vögeln als Nahrungshabitat (Samen, Kleininsekten usw.) genutzt werden. Die übrigen Fleiflächen werden größtenteils intensiv gepflegt / genutzt und spielen als Nahrungshabitat nur eine untergeordnete Bedeutung.

### **Baumbestand**

Für den Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bottrop (Stadt Bottrop 1987), ergänzt durch Kartierungen vom Planungsbüro Drecker (2002), in der Karte 1

des Grünordnerischen Fachbeitrages aufgenommen worden. Es sind alle Bäume berücksichtigt, die evtl. durch die Baumaßnahme betroffen sein können (vgl. Tab. 2 Grünordnerischer Fachbeitrag).

Insgesamt gehen durch die Baumaßnahme 28 Bäume verloren, davon sind 16 Bäume nach der Baumschutzsatzung geschützt. Nach der in Tabelle 2 aufgeführten Aufstellung sind insgesamt durch die Anwendung der Baumschutzsatzung 16 Bäume zu ersetzen.

### 12.5.2 Boden / Wasser

In der Bodenkarte des Landes NRW sind Braunerden (s) B71, (s) B72 und Gleye (G71) als Bodentypen im Plangebiet dargestellt. Die Böden im Plangebiet entsprechen aufgrund der anthropogenen Überformung nicht mehr den o.g. natürlichen Verhältnissen. Das Grundstück hinter dem Krankenhausgebäude ist zum großen Teil aufgeschüttet. Es handelt sich wahrscheinlich um die Aushubmassen aus dem Krankenhaus- und Wohnheimbau. Im Bereich des geplanten Altenzentrums stehen ca. 1 m starke Sande an, die von Wasser stauenden tonig sandigem Verwitterungslehm unterlagert werden (Dr. E.-H. Müller Nachf. 2004). Aufgrund der Bestockung mit Ziergehölzen bzw. einigen größeren Laubbäumen und großflächigen, intensiv genutzten und gepflegten Rasenflächen finden natürliche Bodenbildungsprozesse nur beschränkt statt. Diese Prozesse sind nur in den offenen Beetflächen zu erwarten, in denen das Laub und anderes Pflanzenmaterial ganzjährig verbleibt.

Im Plangebiet ist ein Teil der Böden durch die vorhandene Bebauung versiegelt (Krankenhaus, Kindergärten, Zuwegungen und Parkplätze). Die übrigen Flächen sind Garten- und Parkflächen des Krankenhauses bzw. des Kindergartens.

Da etwa 1/3 der Flächen bezogen auf das gesamte Plangebiet versiegelt sind, können Grundwasserneubildungsprozesse nur in Teilbereichen (Gartenflächen) stattfinden. Aufgrund des Bodenschichtaufbaus mit unterlagertem Lehm kann sich bei starken Regenerenissen Schichtenwasser bilden.

### 12.5.3 Klima / Luft

Die Bereiche westlich und südlich des Krankenhauses sind weitestgehend unversiegelt. Einzelne befestigte Wege erschließen dieses Parkareal. Gekennzeichnet ist dieser Bereich durch großflächige Rasenflächen und einen heckenartigen Baumbestand. Kleinklimatisch versorgt der z.T. alte Baumbestand die umgebenden Flächen mit Frischluft und auf den Rasenflächen kann sich Kaltluft bilden. Für die angrenzenden Wohngebiete schafft dieses kleine Grünareal eine klimatische Ausgleichsfunktion.

Im Siedlungsschwerpunkt von Kirchhellen sind stadtklimatische Einflüsse anzutreffen, die aber durch das ländlich geprägte Umland nicht so ausgeprägt sind. Durch die Überbauung und Versiegelung im Umfeld des Plangebietes sind hier geringere Windgeschwindigkeiten und durchschnittlich höhere Temperaturen zu vermuten.

#### 12.5.4 Orts- und Stadtbild

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Siedlungsbereich ca. 100 m nördlich des Ortskerns Bottrop-Kirchhellen. Das St. Antonius-Krankenhaus mit seinen Nebengebäuden kann auf Grund seiner Größe als Stadtbild prägendes Gebäude angesehen werden. Wohnbebauung mit Eigenheimen und mehrgeschossigen Mietwohneinheiten, an die sich Garten- und Grünflächen anschließen, rahmen den Krankenhauskomplex ein. Die Parkanlage des Krankenhauses dient zur Erholung der Patienten und ist nicht öffentlich zugänglich.

#### 12.5.5 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das St. Antonius-Krankenhaus Kirchhellen ist eine Einrichtung der Katholischen Kliniken Emscher-Lippe GmbH (KKEL) mit Sitz in Gladbeck, der drei weitere Krankenhäuser und ein Seniorenzentrum mit einer Gesamtkapazität von 868 Planbetten und 35 Tagesklinikplätzen angeschlossen sind.

Das St. Antonius-Krankenhaus unterhält die Abteilungen Innere Medizin (mit Schwerpunkt Geriatrie) mit 53 Betten sowie die Abteilung für Psychiatrie und Psychotherapie mit 100 Betten und 20 Tagesklinikplätzen. Das St. Antonius-Krankenhaus als eher kleines Krankenhaus, dient zur Versorgung der Bevölkerung Kirchhellens im Bereich der inneren Medizin. In unterschiedlichen Sparten bietet das Krankenhaus zudem Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung.

Auf der Fläche des Bebauungsplanes befindet sich neben dem Krankenhaus ein evangelischer Kindergarten. Das gesamte Gelände wird von Wohnsiedlungen umgeben. Entlang des Kirchhellener Rings finden sich Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Schwimmbad) und eine Grünfläche (Spielplatz).

Nach Durchsicht der vorhandenen Planunterlagen sind Bau- und Bodendenkmäler nicht im Bereich des Plangebietes bekannt.

#### **12.6 Mögliche Umweltprobleme, insbesondere mit Berücksichtigung ökologisch empfindlicher Gebiete (Anlage 2, Nr. 2.3, UVPG)**

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet der EU von gemeinschaftlichem Interesse bzw. in einem europäischen Vogelschutzgebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop. Im Geltungsbereich des B-Plans sind keine Schutzausweisungen nach § 19 bis 23 LG NW betroffen. Ebenso befinden sich keine § 62 NW Biotope im Plangebiet.

Es werden keine Schutzgebiete nach WHG § 19 betroffen.

#### **12.7 Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihre Erheblichkeit (§ 2, Abs. 1, UVPG)**

Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen durch die Planung beschrieben und auf ihre Erheblichkeit bzgl. des Schutzgutes hin untersucht.

### 12.7.1 Pflanzen, Tiere und Biotope

#### Baubedingte Auswirkungen

- Störung der angrenzenden Lebensräume durch Schall und Staub.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

- Störung und Beseitigung von Biotopen und Lebensräumen. Durch die Realisierung des Altenzentrums werden Baumgruppen, Einzelbäume, Gebüsche und eine brach gefallene Rasenfläche entfernt. Hiermit werden Rückzugsräume, Brutstätten und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten beseitigt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Schallemissionen durch den Liefer- und Individualverkehr (Mitarbeiter, Besucher, Anlieferverkehr)

Die o.g. Auswirkungen auf das Schutzgebiet Pflanzen, Tiere, Biotope können z. T. als erheblich angesehen werden. Der Verlust von Heckenstrukturen, Einzelbäumen und Gebüsch, zu großen Teilen aus Ziergehölzen bestehend, ist aufgrund der Flächenausdehnung als erheblich einzustufen.

Der Verlust des Baumbestandes ist über die Baumschutzsatzung der Stadt Bottrop geregelt (Stadt Bottrop 1987). Es sind 16 Ersatzbäume zu pflanzen. Um eine strukturierte Durchführung der Außenanlagen des Altenzentrums zu erreichen, sollten diese 16 Bäume im direkten Umfeld des Altenzentrums gepflanzt werden. Die Baumstandorte sind in Karte 2 des Grünordnerischen Fachbeitrages eingetragen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, den Baumbestand, der in der Karte 2 des Grünordnerischen Fachbeitrages mit dem Status Erhalt gekennzeichnet ist, mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu versehen.

### 12.7.2 Boden / Wasser

#### Baubedingte Auswirkungen

- Abtrag der oberen Bodenschichten
- Mögliche Verunreinigungen durch unsachgemäße Handhabung von Betriebsstoffen
- Bodenverdichtung im Baustellenbereich

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Vergrößerung der versiegelten Fläche und damit Reduzierung der Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung

- Regenwasserversickerung für das Plangebiet durch Anlage einer geplanten Rigolenversickerung

### Betriebsbedingte Auswirkungen

- keine

Im Plangebiet sind die Böden zwar antropogen verändert (Aufschüttung westlich des Krankenhauses), weisen jedoch einen naturnahen Charakter auf (Geotechnischen Büro Dr. E.-H. Müller Nachf. (2004)). Durch die Anlage der Gebäude, den befestigten Zuwendungen und Parkplätzen werden insgesamt ca. 5.000 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt. Ein Teil des anfallenden Wassers der Dachflächen kann über eine Rigole versickern, die im Westen des Plangebietes unter den Parkplätzen vorgesehen ist. Im Bereich der vom Geotechnischen Büro vorgeschlagenen Rigole steht schluffiger Sand an.

Der Standort sollte nach Gutachten möglichst weit von den Altgebäuden des Krankenhauses entfernt liegen, da hier Schichtenwasser die Gebäude gefährden kann. Das Regenwasser von der gesamten Dachfläche des Altenzentrums ist nach Einschätzung der Gutachter nicht auf dem Grundstück zu versickern. Die Gebäudeteile an der Gartenstraße werden über ein Trennsystem entsorgt.

Die Bemessung der Rigole sieht gemäß Gutachten folgendermaßen aus:

- Einbau der Rigole 80 cm unterhalb der zukünftigen Wegebauoberkante
- Rigolenhöhe 0,4 m, Ausdehnung des Rigolenkörpers auf 14,5 x 14,5 m, der Rigolenkörper setzt sich aus mehreren nebeneinander liegenden Rigolen zusammen
- Rigolenrohre sollen ca. 1,5 m auseinander liegen
- Anschluss einer Dachfläche in der Größenordnung von 1.010 m<sup>2</sup>

Mit dem Bauvorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden / Wasser verbunden, da fast ausschließlich unversiegelte Böden durch Gebäude-, Zuwegungs- und Parkplatzflächen neu versiegelt werden. Mindernd wirkt die Rigolenversickerung bezüglich der Grundwasserneubildung.

### 12.7.3 Klima / Luft

Durch den Bau des Altenzentrums werden Rasenflächen und Gehölzstrukturen beseitigt und gleichzeitig versiegelt, was die Kalt- und Frischluftproduktion vermindert. Diese Funktionsminderung wirkt auf die unmittelbar umliegenden Siedlungsbereiche. Die klimatische Situation im weiteren Umfeld wird durch die Baumaßnahme jedoch nicht gravierend verändert und somit nicht erheblich beeinträchtigt. Auswirkungen durch Staubbemissionen sind temporär während der Bauphase möglich.

### 12.7.4 Orts- und Stadtbild

Das neue Altenzentrum gliedert sich an die bestehende Bebauung des Krankenhauses an. Das Gebäude beeinträchtigt durch seine Architektur das Orts- und Stadtbild nicht. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmäler und schützenswerte, hochwertige stadt- bzw. ortsbildprägende Strukturen oder historisch gewachsene Stadträume. Das Krankenhausgelände ist nicht öffentlich zugänglich und übernimmt damit nur eingeschränkt Erholungsfunktionen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Auswirkungen durch die Baumaßnahme entstehen.

#### 12.7.5 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Mit der Planrealisierung des Altenzentrums an der Gartenstraße wird eine Nutzungsform geschaffen, die der jetzigen Krankenhausnutzung mit angeschlossener Psychiatrie, Psychotherapie und innerer Medizin nicht entgegensteht. Gleichzeitig ist eine unmittelbare medizinische Versorgung in der Nachbarschaft zum Altenzentrum positiv zu bewerten.

Als weitere Standortvorteile können die zukünftigen Bewohner einerseits den angeschlossenen Krankenhauspark nutzen und zudem ist das Zentrum Kirchhellens mit seiner Infrastruktur fußläufig zu erreichen.

Als nachteilig ist die Verkleinerung des Parkareals nach Bau des Altenzentrums für die Durchgrünung des Stadtraumes von Kirchhellens anzusehen. Die Parkfläche wird sich auf fast die Hälfte reduzieren.

Im Umfeld des Altenzentrums wird es voraussichtlich zu einem vermehrten Lieferanten- und Individualverkehrs kommen. Ebenso wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der Zufahrt Gartenstraße / Antoniusstraße vergrößern. Mit der Nutzung Wohnen und Altenpflege sind ansonsten keine nennenswerten Lärmbelastigungen während des Betriebes für die Anwohner zu erwarten.

Kultur-, Sachgüter und Bodendenkmale sind durch die Baumaßnahme nicht betroffen.

### 12.8 **Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Kompensation**

#### 12.8.1 Verminderung

Der folgende Katalog von Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase sollte im Rahmen der Ausführungsplanung in entsprechender Weise Bestandteil des Leistungsverzeichnisses zur Bauausführung werden. Darüber hinaus sollten sie Vertragsbestandteil und somit rechtsverbindlich für die beteiligten Ausführungsfirmen werden.

- Der Oberboden ist abzuschneiden und seitlich zu lagern. Sicherung und Lagerung des Oberbodens gemäß DIN 18 915
- Geregelte Entsorgung der Aushubmassen und Baustellenabfälle
- Lagerung und Umfüllen von boden- und wassergefährdenden Stoffen auf befestigten Flächen

### 12.8.2 Vermeidung

Die geplante Nutzung des Geländes entspricht landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen im Rahmen der Wohnbaulandvorsorge, die eine vorrangige Innenverdichtung der Siedlungsbereiche vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich fordern. Zielsetzung ist dabei der schonende Umgang mit den natürlichen Ressourcen.

Der Umgang und die Art der geplanten Bebauung und deren Dichte müssen einen tragfähigen Ausgleich zwischen entgegen gesetzten Ansprüchen realisieren. Auf der einen Seite sind geringe Versiegelungsgrade und eine großzügige Durchführung zu fordern, der jedoch eine entsprechende Baulandnachfrage gegenübersteht.

Das vorgesehene Altenzentrum bindet sich in Zusammenhang mit dem St. Antonius-Krankenhaus in das vorhandene Ortsbild ein.

Der Erhalt des alten Baumbestandes im östlichen Plangebietsbereich ist im B-Plan festzusetzen. Zu beachten ist der Schutz dieser Gehölzbestände durch Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18 920 während der Bauphase (insbesondere das Absperren der Wurzelbereiche vorhandener Gehölzvegetation durch stabile Zäune).

Das anfallende Niederschlagswasser wird teilweise im Plangebiet versickert. Die Grundwasserneubildung wird somit im versiegelten Stadtgebiet gefördert und der kanalisierte Abfluss reduziert.

Zur visuellen Abschirmung des Baugeländes gegenüber Anwohnern und den angrenzenden Gartenflächen wird das Gelände in der Bauphase durch einen Bauzaun abgegrenzt. Ebenso wird ein Staubschutz vorgesehen.

### 12.8.3 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag des Planungsbüro Drecker (2005) sind für die Schutzgüter Boden und Biotope, Pflanzen und Tiere erhebliche Beeinträchtigungen ermittelt worden.

Durch Gehölzpflanzungen kann der Eingriff in den Landschaftsfaktor Vegetation und Biotoptypen nach § 4 LG NW zu 87 % im Plangebiet ausgeglichen werden. Die im Bplan vorhandenen Freiflächen werden weiterhin als Garten für das Krankenhaus genutzt. Hier ist eine Neugestaltung nach Fertigstellung des Altenzentrums vorgesehen.

Die Gehölzpflanzungen werden mit der ULB der Stadt Bottrop und dem Träger des Krankenhauses abgestimmt, da entsprechend der Nutzung der Flächen zur Rehabilitation besondere Anforderungen gestellt werden. Es sollen möglichst einheimische Hochstämme in einer Qualität mit mindestens 16 cm Stammumfang ab 1 m über dem Erdboden verwendet werden (Stadt Bottrop 1987).

Der Eingriff in den Bodenhaushalt wird über die Maßnahmen zum Landschaftsfaktor Vegetation und Biotope mit kompensiert, da im Plangebiet keine Böden mit besonderen Funktionen bzw. wertvolle Böden vorliegen.

Der Verlust von Einzelbäumen ist über die Baumschutzsatzung geregelt (STADT BOTTROP 1987). Im Grünordnerischen Fachbeitrag wurde ermittelt, dass zur Kompensation des verlustigen Baumbestandes 16 Einzelbäume nachzupflanzen sind (PLANUNGSBÜRO DRECKER 2005).

Die Außenanlagen des Altenzentrums werden mit Terrassen, Rasenflächen und Zierstrauchrabatten gestaltet. In die Planungen werden einzelne, vorhandene sowie neuanzupflanzende Bäume integriert. Dabei werden 16 Laubbaumhochstämme als Ausgleichspflanzung in die Planung integriert, wie es im Grünordnerischen Fachbeitrag in der Karte 2 dargestellt ist (PLANUNGSBÜRO DRECKER 2005). Diese Pflanzmaßnahmen dienen zur Einbindung des Altenzentrums in das umgebende Parkareal des St. Antonius-Krankenhauses.

Die geplanten ca. 70 Stellplätze nördlich des geplanten Altenzentrums ragen in den vorhandenen Parkbereich hinein. Zur Eingrünung und optischen Abschirmung der Parkplätze wird ein Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern vorgelagert. Zusätzlich ist eine neue Wegeführung vom geplanten Altenzentrum in den Park- und Gartenbereich notwendig, da die geplanten Parkplatzflächen vorhandene Wegeführungen unterbrechen. Gleichzeitig wird durch die Aufgabe der alten Wegeverbindungen eine neue Wegeordnung im Park- und Gartenbereich erforderlich. Einschränkend ist zu sagen, dass zur Bearbeitungszeit noch keine Gestaltungsplanung für die Außenanlagen des Krankenhauses und den Übergang in den Gartenbereich vorlag.

#### 12.8.4 Externe Kompensationsmaßnahme

Durch Gegenüberstellung von Planung und Bestand wird von einer Kompensation in einer Größenordnung von 87% im Bereich des Altenzentrums ausgegangen. Das Biotopwertdefizit beträgt 18.803 Wertpunkte. Um eine vollständige Kompensation zu erreichen, müssen die verbleibenden 13% auf einer externen Fläche kompensiert werden.

Der Eigentümer des Krankenhausgeländes, die Katholische Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer, stellt eine Fläche zur externen Kompensation zur Verfügung, um das restliche Kompensationsdefizit auszugleichen.

Die Kompensationsfläche liegt im Stadtteil Bottrop-Kirchhellen am östlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes Hohe Heide der Stadt Bottrop. Die Entfernung zur Eingriffsfläche liegt bei 2,9 km.

Angaben zur Liegenschaft:

<i>Gemarkung:</i>	Bottrop-Kirchhellen
<i>Flur:</i>	80
<i>Flurstücke:</i>	61 (48 m <sup>2</sup> ), 62 (869 m <sup>2</sup> ) und 63 (6.061 m <sup>2</sup> )
<i>Größe (Gesamt):</i>	6.978 m <sup>2</sup>
<i>Eigentümer:</i>	Katholische Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer
<i>Pächter:</i>	Dierichs, Peter

#### **Maßnahmenplanung**

Mit dem Maßnahmenkonzept wird angestrebt, eine harmonische Einbindung in den vorhandenen Landschaftsraum zu erreichen. Gleichzeitig wird der Verlust von Gehölzen im Vorhabensgebiet durch Gehölzpflanzungen auf der Kompensationsfläche ausgeglichen.

Es wurden landschaftstypische Elemente wie Kopfweiden und Waldentwicklung als Maßnahmentypen aufgegriffen. Zudem werden zur ökologischen Aufwertung ein Kleingewässer und eine Streuobstwiese angelegt. Derzeit wird die Kompensationsfläche als Schafsweide genutzt.

Die Maßnahmen werden im Folgenden beschrieben (s. Karte 3 Grünordnerischer Fachbeitrag).

#### Maßnahme 1: Anlage einer Weiden-Kopfbaumreihe

Entlang des Brabecker Mühlenbaches wird eine Kopfweidenreihe gepflanzt. Als Pflanzware sind Weidensteckhölzer (2,5 m lang, Durchmesser 15-20 cm) zu verwenden, die beim Kopfweidenschnitt anfallen. Die Pflanztiefe liegt bei 0,5 m. Insgesamt sind 11 Bäume zu pflanzen.

Ungefähr zwei Jahre nach der Pflanzung sind die Bäume in 1,80 bis 2,00 m Höhe zu köpfen.

Die aus der Krone wachsenden Triebe sind ca. alle 4-5 Jahre zu schneiden.

Durch diese Maßnahme entstehen Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter. Als früh blühende Gehölze dienen Weiden als Bienennährgehölze. Durch die Pflanzung wird die Kopfbaumreihe südlich des Burenbrockweges wieder aufgenommen und damit das Landschaftsbild mit einem gliedernden Element bereichert.

In der Anwuchsphase sind die Bäume gegen Verbiss zu schützen.

#### Maßnahme 2: Anlage eines Kleingewässers

Das Gewässer ist an seiner tiefsten Stelle 1 m tief auszuheben, damit es im Winter nicht zufriert. Die Ufer sind flach auslaufend auszubilden. Der Bodenaushub ist im Bereich des Baugeländes weiträumig einzubauen. Das Gewässer ist nicht zu bepflanzen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Mit der Anlage des Gewässers wird ein Amphibienlaichgewässer geschaffen. Aufgrund der Waldnähe ist mit einer schnellen Besiedlung zu rechnen. Für verschiedene Insektenarten wird das Gewässer ebenfalls eine große Bedeutung als Lebensraum haben.

#### Maßnahme 3: Entwicklung einer Kopfweidengruppe

Insgesamt sind 10 Kopfweidensteckhölzer in einem Pflanzabstand von ca. 10 m zu pflanzen. Diese werden um das geplante Gewässer gruppiert. Es ist autochthones Pflanzmaterial in Absprache mit der ULB Bottrop zu verwenden. Hinweise zu Weiden gibt auch die Bottroper-Pflanzenliste zur Begrünung naturnaher Gärten (STADT BOTTROP 1999).

Es sind Setzstangen mit 10 bis 20 cm Durchmesser und einer Länge von 2,50 bis 3,50 m zu verwenden und ca. 0,50 bis 0,70 m tief einzupflanzen. Ungefähr zwei Jahre nach der Pflanzung sind die Bäume in 1,80 bis 2,00 m Höhe zu köpfen.

Da die Beweidung weiter aufrechterhalten bleiben soll, sind die Stämme in der Anwachphase mit einem Verbisschutz zu sichern, um Rindenabschälungen zu verhindern. Die Kopfweiden sind alle 4-5 Jahre zurück zu schneiden.

#### Maßnahme 4: Entwicklung von Laubwald

Mit dieser Maßnahme wird die Fläche des angrenzenden Laubwaldes vergrößert. Die Maßnahme dient zur Kompensation von Verlusten von flächigen Gehölzbeständen im Vorhabensgebiet.

#### Maßnahme 5: Erhalt der Beweidung

Die derzeitige Schafbeweidung ist aufrechtzuerhalten, damit die bestehende Grünlandfläche nicht verbuscht und in ihrem Bestand erhalten bleibt. Somit bleibt die Fläche bedeutend für Offenland bewohnende Tier- und Pflanzenarten. Tiere des angrenzenden Waldes können weiterhin die offenen Flächen als Nahrungshabitat nutzen.

### **Bewertung der Maßnahme**

Das verbleibende Biotopwertdefizit von 18.803 Wertpunkten im Vorhabensgebiet wird durch oben beschriebene Biotopwert steigernde Maßnahmen auf der Kompensationsfläche mit 18.958 Wertpunkten mehr als erreicht. Somit kann eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden.

## **12.9 Darstellung der Probleme bei der Zusammenstellung o.g. Angaben**

Bei der Darstellung oben genannten Bestandsdaten und Auswirkungen des Planvorhabens sind keine Probleme aufgetreten. Die vorhandenen Daten und Informationen reichen aus, um die Bestandssituation und die Auswirkungen des Vorhabens zu beschreiben und zu bewerten.

## **12.10 Alternativenprüfung**

Der Standort bietet sich für die Anlage des Altenzentrums an, da mit dem Altenzentrum eine zum Krankenhaus passende Nutzung geschaffen wird. Weiterhin wird ein innerstädtischer Freiraum nach verdichtet und es müssen keine neuen Flächen im freien Landschaftsraum erschlossen werden. Die innenstadtnahe Lage schafft für die künftigen Bewohner des Altenzentrums einen zusätzlichen Attraktivitätsgewinn.

Eine Alternativprüfung für diesen Standort ist unter den gegebenen Voraussetzungen nicht notwendig.

## **12.11 Überwachungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung**

Während des Baus des Altenzentrums ist die Einhaltung der Baumschutzmaßnahmen zu überwachen.

## **12.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Caritasverband für die Stadt Bottrop e.V. beabsichtigt, auf dem Parkareal des St. Antonius-Krankenhauses in Bottrop-Kirchhellen ein Altenpflegeheim mit 100 Plätzen und 18 Altenwohnungen zu errichten.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 85 „Altenzentrum Gartenstraße“ ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, der die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf Natur und Landschaft darstellt.

Hinsichtlich der Umweltfolgenabschätzung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biotope, Boden, Wasser, Klima / Luft, Orts- und Stadtbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter ergibt sich nur für den Verlust von Biotopen und die Versiegelung von Böden eine erhebliche Auswirkung. Es kommt zu Verlusten von Einzelbäumen, Zierstrauchrabatten und größeren Rasenflächen. Die Bodenneuversiegelung auf ca. 5.000 m<sup>2</sup> ist ebenfalls als erheblich anzusehen.

Nach der Baumschutzsatzung sind 16 Ersatzbäume zu pflanzen, die in die Gestaltung der Außenanlagen integriert werden können.

Um den Biotoptypenverlust und den Eingriff in den Bodenhaushalt auszugleichen, ist beispielhaft eine Ackerfläche mit der Wertpunktzahl 6 mit der Anpflanzung auf 2.665 m<sup>2</sup> naturnahen Laubwaldes mit der Wertpunktzahl 26 (z.B. Buchenwald) aufzuwerten.

Innerhalb des Plangebietes ist die Kompensation des Vorhabens aller Voraussicht nach nicht zu verwirklichen. Die im B-Plan vorhandenen Freiflächen werden weiterhin als Garten für das Krankenhaus genutzt. Hier ist gegebenenfalls eine Neugestaltung nach Fertigstellung des Altenzentrums erforderlich (Aufgabe des Trägers). Daher wird vorgeschlagen, entweder eine externe Kompensationsfläche mit entsprechenden Maßnahmen zu realisieren oder eine Ersatzzahlung zu leisten. Die Art und Weise der Erfüllung der Kompensationserfordernisse ist in Zusammenarbeit mit dem Träger und der Stadt Bottrop festzulegen.

Neben den erheblichen Beeinträchtigungen der Landschaftsfaktoren Biotope und Boden gemäß § 4 LG NW ergeben sich keine weiteren umwelterheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben.

## **13. Vertragliche Regelung**

Die Stadt Bottrop hat mit der Katholischen Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer als Vorhabensträgerin am 04.04.2002 einen Planvorbereitungsvertrag abgeschlossen.

Zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird mit der Stadt Bottrop ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem alle weiteren Verpflichtungen und Fristen niedergelegt sind.

Dieser Vertrag enthält auch die Regelungen zur Umsetzung des Ausgleichsmaßnahmen.

## **14. Anlagen**

- Grünordnerischer Fachbeitrag  
Verfasser: Planungsbüro Drecker  
Bottroper Straße 6, 46244 Bottrop-Kirchhellen
- Ansichten Gartenstraße
- Gestaltungsplan

## **15. Planungsgrundlagen**

- Baugrundgutachten/ Hydrogeologisches Gutachten/ Altlastenbetrachtung  
Verfasser: Geotechnisches Büro Dr. E.-H. Müller Nachf.  
Bockumer Platz 5a, 47800 Krefeld