Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123
- 1. Änderung -
Gebiet: Brauckstraße / Heringstraße

vom 19.10.2011 zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stadt Gladbeck

Stadtplanungsamt

Gliederung:

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Anlass der Planaufstellung
3. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Bauweise
9. Überbaubare Grundstücksflächen
10. Gestalterische Festsetzungen
11. Erschließung
12. Ver- und Entsorgung
13. Altlasten
14. Immissionsschutz
15. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen
16. Artenschutz
17. Bergschadensicherung
18. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler
19. Auswirkungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
20. Strukturdaten
21. Finanzierung und Kosten

Anlagen

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftsteuerreform G vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV NRW S. 708)

2. Anlass der Planaufstellung

In den vergangenen Jahren fanden mit verschiedenen Projektentwicklern zahlreiche Gespräche mit dem Ziel statt, das Projekt "REHA-Zentrum", für das der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 123 aufgestellt wurde, mit Hilfe eines neuen Vorhabenträgers zu realisieren.

Die diesbezüglichen Verhandlungen konkretisierten sich im Herbst 2007 mit einem potentiellen Vorhabenträger. Dieser war im Anschluss bereit und in der Lage, den damaligen Projektansatz aufzugreifen und das Projekt, welches aus einem Pflegeheim, einem medizinischen Therapiezentrum sowie Betreutem Wohnen bestand, zu entwickeln.

Zu diesem Zweck gründete sich eine GbR, die als neuer Vorhabenträger das o. g. Projekt auf Basis des bestehenden Planungsrechtes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123) durchführen sollte.

Vorab wurde ein entsprechender Durchführungsvertrag abgeschlossen, wodurch der neue Vorhabenträger (Strelzig, Klump, Jockenhöfer GbR) faktisch die Verpflichtungen des alten Vorhabenträgers (Senioren- und REHA-Zentrum Gladbeck Brauckstr. GmbH) übernahm.

Mittlerweile wurde vom Vorhabenträger ein Teil des Projektes, nämlich der Baustein „Altenpflegeheim“ fertiggestellt. Das Seniorenzentrum Brauck mit 80 Bewohnern ist seit November 2009 in Betrieb. Der Träger und Betreiber der vollstationären Pflegeeinrichtung ist die GeSoB GmbH & Co.KG.

Bei der Umsetzung der Module „Betreutes Wohnen“ und „medizinisches Therapiezentrum“ bestehen jedoch nach wie vor verschiedene Probleme.

Medizinisches Therapiezentrum

Seit der Übernahme des Projektes bemüht sich der Vorhabenträger erfolglos, die 4.855 m² große Nutzfläche des Therapiezentrums zu vermarkten. Eine Realisierung

der Nutzung in dieser Größenordung wird seitens des Vorhabenträgers aufgrund fehlender Nachfrage als nicht mehr realistisch eingestuft.

Zukünftig soll daher eine Reduzierung der Nutzflächen für das geplante Therapie- und Versorgungszentrum auf ca. 800 m² im Erdgeschoss erfolgen. Im 1. + 2. OG sollen hingegen zukünftig jeweils 20 Pflegeheimplätze als Erweiterung des vorhandenen Altenpflegeheimes untergebracht werden.

Die Notwendigkeit für die geplante Erweiterung des bestehenden Altenpflegeheimes ergibt sich aus folgenden Sachverhalten:

Nach Inbetriebnahme des Seniorenzentrums Brauck stellte sich eine starke Nachfrage nach Pflegeplätzen nicht nur aus der Gladbecker Bevölkerung, sondern, bedingt durch die Lage am Standrand, auch aus den angrenzenden Städten Gelsenkirchen (Horst), Essen (Karnap) und Bottrop (Boy) ein. Dies führte dazu, dass das Haus bereits nach vier Monaten voll belegt war. Weitere Nachfragen nach Pflegeplätzen mussten folglich aus Kapazitätsgründen abgelehnt werden.

Ein weiterer Grund für die Erweiterung ist der hohe Anteil der dementiell veränderten Pflegebedürftigen. Speziell für diese Gruppe werden die Wohngruppen mit ihren Therapie- bzw. Betreuungsangeboten noch zielgerichteter zugeschnitten, um den vielfältigen Formen der von Demenz betroffenen älteren Menschen gerecht zu werden.
Die geplante Erweiterung wird in beschützter Form ausgestaltet, so dass auch Demente mit starken Weglauftendenzen ein behütetes Wohnumfeld haben und nicht in einer geschlossenen Einrichtung leben müssen. Da der Anteil dementer Menschen immer stärker ansteigt, kommt einem beschützten Wohnumfeld eine stetig wachsende Bedeutung zu.

Durch die Art des Angebotes wird eine Einrichtung geschaffen, die auch überregional genutzt werden kann.

Neben den bislang schon vorhandenen 85 Arbeitsplätzen sollen noch ca. 40 – 45 neue Arbeitsplätze in der ergänzenden Einrichtung geschaffen werden, so dass dann insgesamt 130 Mitarbeiter allein im Seniorenzentrum beschäftigt wären.

Betreutes Wohnen

Das geplante „Betreute Wohnen" im Sondergebiet 3 (SO 3) des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann zur Zeit nicht umgesetzt werden. Ursächlich dafür ist, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 ein Grundstück mittlerweile verkauft wurde, so dass die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließung des geplanten Gebäudes nunmehr über ein fremdes Grundstück verläuft. Da der neue Eigentümer die Eintragung einer Baulast verweigert, soll die notwendige Erschließung nach Osten verlegt werden und somit zukünftig auf dem eigenen Grundstück verlaufen.

Da der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 123, Gebiet: Brauckstraße / Heringstraße die neue geplante Nutzung innerhalb des ursprünglichen medizinischen Therapiezentrums nicht abdeckt bzw. das Gebäude durch die

geplante geänderte Nutzung sowohl nach „innen“ als auch nach „außen“ anders in Erscheinung tritt und darüber hinaus die Erschließung innerhalb des Plangebietes verändert werden soll, muss der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden.

3. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Brauck, Gemarkung Gladbeck, Flur 54 und umfasst die Flurstücke 195 bis 198. Es wird im Süden durch die Brauckstraße, im Westen durch die Heringstrasse, im Norden durch eine Güterbahntrasse der Deutschen Bahn AG und im Osten durch das Grundstück Brauckstraße 50 (Flurstück 566) begrenzt, auf dem sich das ehemalige Kirchengebäude und die ehemaligen Gemeindeeinrichtungen der katholischen Kirchengemeinde St. Pius befinden. Mittlerweile werden diese Gebäude von einem Handwerksbetrieb als Büro, Lager und Wohnhaus genutzt. Die Geltungsbereiche der 1. Änderung und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 123 sind deckungsgleich. Die Flurstücke Nr. 196 und 197, die bereits bebaut sind, liegen somit zwar im Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sind jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die vom Vorhabenträger für eine Bebauung vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „REHA-Zentrum“ dargestellt. Bei der nach wie vor angestrebten Festsetzung als Sondergebiet (SO) handelt es sich somit um eine Konkretisierung der FNP - Darstellung, die dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung trägt.

5. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll sowohl dem geänderten Projektansatz als auch den übrigen geänderten Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden.

Zum einen werden daher die bereits bestehenden Gebäude, welche zum Teil auf Basis des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt wurden planungsrechtlich gesichert. Zum anderen soll für die übrigen Gebäude die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat am 15.06.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des seit dem 30.12.2003 rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 beschlossen.

Der Gesamtkomplex des medizinischen Versorgungszentrums setzt sich zukünftig aus 5 Baukörpern mit folgenden Nutzungen zusammen:

- **Betreutes Wohnen 1** (28 Wohneinheiten)
- **Betreutes Wohnen 2** (**vorhandene** Wohnbebauung mit 24 WE)
- **Betreutes Wohnen 3** (36 Wohneinheiten)
- **Medizinisches Versorgungszentrum und Pflegeheimerweiterung**
- **Pflegeheim** (**vorhandene** Einrichtung mit 80 Plätzen)

Zur städtebaulichen Einbindung des Gesamtvorhabens, werden die einzelnen Baukörper, bis auf das Betreute Wohnen 1, um einen zentralen Grünbereich herum gruppiert.

Der Baukörper des **Betreuten Wohnens 1** ergänzt den Gebäudebestand im Westen zur Heringstrasse hin und fügt sich als Zeilenbebauung in die vorhandene Struktur ein.

Das Bestandsgebäude des **Betreuten Wohnens 2** liegt zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aber nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Das Grundstück samt aufstehendem Gebäude befindet sich mittlerweile im Eigentum einer Düsseldorfer Wohnungsbaugesellschaft. Daher trifft der Bebauungsplan hierzu lediglich bestandssichernde Aussagen.

Der Baukörper des **Betreuten Wohnens 3** entspricht baulich dem des Betreuten Wohnens 1. Er schließt den zentralen Grünbereich nach Norden zur Güterbahntrasse ab.

Das **Medizinische Versorgungszentrum** wird südlich des zentralen Grünbereichs zur Brauckstraße hin orientiert. Störungen der anderen Nutzungen des Plangebietes durch die mit dieser Einrichtung verbundenen Besucherverkehre werden auf diese Weise vermieden.
Das Medizinische Versorgungszentrum umfasst ein breites Angebot verschiedener medizinischer und therapeutischer Einrichtungen. Das Leistungsspektrum steht sowohl den Bewohnern des Betreuten Wohnens bzw. des Pflegeheims als auch den Einwohnern eines weitläufigen Einzugsbereichs zur Verfügung.

Der H-förmig gegliederte Baukörper des fertiggestellten **Pflegeheims** nimmt den östlichen Teil des Bebauungsplangebiets ein. Der großzügige Eingangsbereich mit Vorfahrt für Krankentransporte ist im Süden an die Brauckstraße angebunden.
Der vorhandene Baukörper wird im Rahmen der 1. Änderung planungsrechtlich gesichert.

Die Konzeption des Gesamtvorhabens wird durch eine einheitliche, aufeinander abgestimmte architektonische Gestaltung in bezug auf Form, Fassaden, Materialien und Geschossigkeit unterstützt.

Die Ausrichtung der einzelnen Baukörper gewährleistet optimale Belichtungsverhältnisse und schottet gleichzeitig den zentralen Innenbereich gegen äußere Einflüsse ab.

Das Planungsgebiet wird durch einen umfangreichen Baumbestand geprägt. Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung besteht nach wie vor darin, diesen Baumbestand weitestgehend zu erhalten.

Die fehlenden Bausteine des Vorhabens sollen nach Rechtskraft der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger Strelzig + Klump GbR, die faktisch im wesentlichen die Verpflichtungen des alten Vorhabenträgers (Senioren + Rehazentrum Gladbeck Brauckstraße GmbH) übernommen haben realisiert werden.
Dabei wird der Vorhabenträger von folgenden Partnern unterstützt:

- *Sozial Investment Brauck GmbH & Co KG*
  Wiesenstraße 26
  48465 Schüttdorf
  (Als Betreiber des SO5-Altenpflegeheims, sowie als zukünftiger Betreiber der Bausteine SO3+SO4, 36 Wohneinheiten + Erweiterung des Altenpflegeheimes um 40 Plätze sowie Medizinisches Versorgungszentrum)

- *Dr. Schramm Fronemann Partner für Architektur-, Ing. u. Stadtplanungs GmbH*
  Albertstraße 36
  45894 Gelsenkirchen
  (Städtebau)

- *Strelzig + Klump*
  Dipl.-Ingenieure Architekten AKNW
  Am Vorthbach 10 -Bahnhof Nord-
  46240 Bottrop
  (Gebäudeplanung, Durchführung der Baumaßnahme)

- *Dipl.-Ing. Bruno Kemper Landschaftsarchitekt*
  Marler Straße 131 a
  46282 Dorsten
  (Gründordnungsplanung/ Grundlage)

- *Planungsbüro Drecker*
  Ingenieur-, Grün- und Landschaftsplanung
  Bottroper Straße 6
  46244 Bottrop
  (Änderung der Grünordnungsplanung, Billanzierung)

- *IFS Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Uwe Ritterstaedt*
  Stüttgener Straße 33
  41468 Neuss
  (Schalltechnische Untersuchung)

- *Strobel & Kalder Gesellschaft für angewandte Geologie GmbH*
  Moerser Landstraße 357
  47802 Krefeld
  (Bodenuntersuchungen, Versickerung)

- *ISO - Ingenieurbüro GmbH & Co. KG*
  Am Petersberg 4
  45770 Marl
  (Entwässerungs- und Erschließungsplanung)

Durchführung und Kostentragung des Vorhabens waren bereits in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gladbeck und dem Vorhabenträger zur Umsetzung des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird dieser Durchführungsvertrag fortgeschrieben.

Zur Verwirklichung der Planung für die verbleibenden Bausteine SO1, SO3 und SO4 bestehen optionale Grundstückskaufverträge (Vorkaufsrechte) zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger, so dass die Verfügbarkeit der Grundstücke sichergestellt ist.

6. Art der baulichen Nutzung

Die vom Vorhabenträger im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestrebte Art der Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplangebiet in 5 Baugebiete untergliedert, die nach § 11 BauNVO jeweils als Sondergebiet festgesetzt werden.

Gem. § 11 Abs 2 BauNVO erhalten die festgesetzten Sondergebiete folgende Zweckbestimmungen:

- **SO1 – Sondergebiet 1**
  Das Sondergebiet 1 dient zur Unterbringung des betreuten Wohnens. Das geplante Wohngebäude ist für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Teil 2 bestimmt.

- **SO2 – Sondergebiet 2**
  Das Sondergebiet 2 dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Gebäudes. Es soll wie bisher auch weiterhin der Unterbringung des betreuten Wohnens dienen.

- **SO3 – Sondergebiet 3**
  Das Sondergebiet 3 dient zur Unterbringung des betreuten Wohnens. Das geplante Wohngebäude ist für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Teil 2 bestimmt.

- **SO4 – Sondergebiet 4**
  Das Sondergebiet 4 dient im Erdgeschoss der Unterbringung eines medizinischen Versorgungszentrums, das nachfolgend aufgeführte Funktionen beinhaltet:

  - Arztpraxen allgemeiner sowie spezifischer Fachrichtungen
  - Apotheke sowie pharmazeutischer Versandhandel
  - Therapeutische Einrichtungen z. B. Logopädie, Ergotherapie usw.
  - Sanitätshaus/ Fachhandel
  - Eingangsbereich der Altenpflegeheim-Erweiterung im 1. und 2. Obergeschoss (Empfang und Nebenräume) sowie ein Haustechnikraum
  - sonstige Dienstleistungsangebote (Friseur, Kiosk usw.)

  Im 1. und 2. Obergeschoss dient das Sondergebiet 4 der Unterbringung von jeweils 20 pflegebedürftigen Personen als spezifizierte Erweiterung des Altenpflegeheims SO5. Das Sondergebiet 4 dient im Staffelgeschoss der Unterbringung von Nebenräumen der Pflegeeinrichtung.

- **SO5 – Sondergebiet 5 (§ 11 BauNVO)**
  Das Sondergebiet 5 dient der Unterbringung eines Pflegeheimes für Senioren.

Demnach ändert sich durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in bezug auf die Art der baulichen Nutzung lediglich die Nutzung im SO4. In den anderen Baugebieten (SO1, SO2, SO3, SO5) bleibt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung unverändert bestehen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird in der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens III festgesetzt.

Die Höhe der geplanten Neubauten soll sich am Gebäudebestand auf dem Flurstück 196 sowie dem bereits errichteten Pflegeheim orientieren.

Als maximale Höhe der Gebäude wird die Oberkante der baulichen Anlage (OK) der einzelnen geplanten Baukörper in den einzelnen Sondergebieten wie folgt festgesetzt:

• Sondergebiet 1	(Betreutes Wohnen):	OK = 12,50 m
• Sondergebiet 3	(Betreutes Wohnen):	OK = 12,50 m
• Sondergebiet 4	(Erweiterung Altenpflegeheim sowie medizinisches Versorgungszentrum):	OK = 13,00 m

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird in Relation zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgeschrieben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf eine Höhe von max. 1,00 m über dem angrenzenden Zufahrtsweg nicht überschreiten.

Für das bestehende Gebäude im Sondergebiet 2 (SO 2) wird die vorhandene Firsthöhe des Satteldaches von 12,10 m über EFH festgeschrieben.

Für das im Sondergebiet 5 errichtete Pflegeheim wird die Oberkante der baulichen Anlage (OK) anhand des Bestandes auf 11,00 m begrenzt.

Weiterhin sind zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt worden. Diese Werte bleiben deutlich unter den in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für Sondergebiete und gewährleisten eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichend großen unversiegelten Freiflächen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Baukörper dreigeschossig in der vom Vorhabenträger durch Schnitt- und Grundrisspläne konkretisierten Form errichtet werden und sich die geplante Bebauung maßvoll in die bestehende Struktur einfügt sowie ein Beitrag zur Minimierung der Bodenversiegelung geleistet wird.

8. Bauweise

Im Plangebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise, die die nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgegebene max. Länge von 50 m überschreiten dürfen.

9. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert.

Die Begrenzung der Baufenster wird in Abhängigkeit zur Stellung und Dimensionierung der geplanten bzw. bereits errichteten Gebäude vorgenommen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO in den textlichen Festsetzungen aufgrund der angestrebten Durchgrünung des Plangebietes ausgeschlossen. Ausgenommen sind Fahrradabstellplätze und Müllsammelstellen. Zur Vermeidung des Bedarfs weiterer Nebenanlagen, steht innerhalb der geplanten Gebäude eine ausreichend große Zahl an Nebenräumen zur Verfügung.

10. Gestalterische Festsetzungen

Mit den Festsetzungen über die äußeren baulichen Merkmale gemäß § 86 BauO NRW soll eine einheitliche, aufeinander abgestimmte architektonische Gestaltung sichergestellt werden.

Die geplanten und vorhandenen Gebäude in den Sondergebieten SO1, SO3, SO4 und SO5 erhalten bzw. besitzen Flachdächer.

Das Satteldach des bestehenden Gebäudes im SO2 soll beibehalten werden und wird als solches festgesetzt.

Die Fassaden der Gebäude sind in hellem oder farbigem Putz auszuführen. Teile der Fassaden können aus Holz oder Ziegelsichtmauerwerk oder Beton bestehen. Die Materialverteilung ist entsprechend Blatt 2 und Blatt 3 zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 vorzunehmen.

11. Erschließung

11.1 Verkehr

Die innere und äußere Erschließung soll sich im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan geringfügig ändern.

Die innere Erschließung des Vorhabengebietes knüpft zukünftig zwar nach wie vor an zwei Stellen an die Brauckstraße an, jedoch wird die westliche Zufahrt um ca. 50 m nach Osten verschoben. Dadurch verläuft diese nicht mehr über das Flurstück Nr. 196, welches mittlerweile veräußert wurde. Im nördlichen Bereich des Grundstücks nach Osten abknickend endet sie im rückwärtigen Bereich des SO3 in einem Wendehammer. Über die östliche, bereits hergestellte Anbindung in Höhe der Einmündung des Busfortshofs in die Brauckstraße wird das Altenpflegeheim erschlossen. Von dieser zweiten Zufahrt ist eine Quererschließung, der bestehenden Baumallee folgend, parallel zur Brauckstraße geplant.
Durch die geplante westliche Anbindung an die Brauckstraße werden im Einmündungsbereich aus verkehrstechnischen bzw. verkehrssicherungstechnischen Gründen im beschränkten Umfang Baumfällungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche notwendig. Der sich daraus ergebende Ausgleich sowie die damit in Verbindung stehenden Kosten sind ebenfalls vom Vorhabenträger zu tragen. Entsprechende Details werden abschließend im Durchführungsvertrag geregelt.

Die private Erschließung des Bestandsgebäudes im SO2 erfolgt auch weiterhin über die bestehende Zufahrt zur Brauckstraße. Allerdings wird diese zukünftig nicht mehr für die Erschließung der übrigen Gebäude benötigt und somit auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung des SO1-Gebietes (Betreutes Wohnen) wird nunmehr direkt von der Heringstraße aus erfolgen. Dies gilt auch für die notwendigen Stellplätze für dieses Sondergebiet (SO1).

11.2 Ruhender Verkehr

Der überwiegende Teil der Stellplätze wird entlang der Quererschließung, parallel zur Brauckstraße sowie senkrecht zur Brauckstraße in dem Bereich zwischen SO2, SO3 und SO4 angeordnet. Die geplanten und vorhandenen Stellplätze sind unmittelbar den einzelnen Baukörpern zugeordnet.
Dadurch wird Besucherverkehr innerhalb des Grundstücks weitestgehend vermieden.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Bebauungsplan als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und den einzelnen Sondergebieten zugeordnet.

Um die bauordnungsrechtlich notwendige Zahl an Stellplätzen in ihrem Erscheinungsbild weitestgehend in den Hintergrund zu rücken, werden diese mit einheimischen Bäumen und Sträuchern umpflanzt.

Für die einzelnen SO-Gebiete sind die folgenden Stellplatzzahlen vorgesehen:

- SO1: Betreutes Wohnen mit 28 Wohneinheiten: **insgesamt 22 Stellplätze**
- SO3: Betreutes Wohnen mit 36 Wohneinheiten: **insgesamt 28 Stellplätze**
- SO4: Erweiterung des Altenpflegeheims um 40 Plätze sowie medizinisches Versorgungszentrum im EG: **insgesamt 35 Stellplätze**

Für das im SO5 bereits errichtete Altenpflegeheim werden die hergestellten 15 Stellplätze planungsrechtlich gesichert.

12. Ver- und Entsorgung

Die **Schmutzwasserentsorgung** des Plangebietes erfolgt über ein neu zu erstellendes internes Kanalnetz, das im wesentlichen aus zwei Teilsträngen besteht. Es werden zwei Übergabepunkte an den städtischen Kanal in der Brauckstraße erstellt. Das der Heringstraße zugewandte Gebäude wird direkt an die Heringstraße angeschlossen. Die geplanten Kanäle werden jeweils in den vorgesehenen Erschließungs- und Stellplatzflächen angeordnet.

Das vorhandene Altenpflegeheim im Teilbereich SO5 ist bereits an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser kann durch Anschluss an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation mit Hilfe des genossenschaftlichen Vorfluters Boye über das genossenschaftliche Pumpwerk Bottrop-Boye abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

Die **Niederschlagswasserbeseitigung** soll i. S. d. § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) durch Versickerung auf dem Grundstück selbst erfolgen.
Zu diesem Zweck werden zur Entwässerung der Verkehrs-, Wege- und Stellplatzflächen straßen- bzw. stellplatzflächenbegleitende Geländemulden angelegt, welche

in die Freiraumplanung zu integrieren sind. Diese begleitenden Mulden sollen als schwach modellierte Geländermulden erstellt werden. Durch entsprechende Ausbildungen des Quer- und Längsgefälles der Verkehrsflächen wird das Wasser unmittelbar der nächstgelegenen Mulde zugeführt.

Darüber hinaus wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ebenfalls mit Hilfe von insgesamt drei Versickerungsmulden im Plangebiet selbst versickert. Die Versickerungsmulden werden als flach eingeschnittene , naturnahe gestaltete Erdbecken hergestellt und mit Landschaftsrasen begrünt. Aufgrund einer nicht uneingeschränkten Eignung des Plangebietes für eine komplette Versickerung des auf allen neu zu bebauenden bzw. zu versiegelnden Flächen anfallenden Niederschlagswassers, werden Teilflächen von zwei Gebäuden ebenfalls in den Mischwasserkanal entwässert. Dabei handelt es sich um eine ca. 700 m² große Teilfläche des SO4 sowie eine ca. 822 m² große Teilfläche des SO5.

Durch die Ingenieurbüros Spitzbarth & Oertel sowie Strobel & Kalder wurde im Rahmen von Gutachten nachgewiesen, dass im übrigen die für die Versickerung des Niederschlagswassers erforderlichen Freiflächen in der Umgebung der Verkehrs- und Stellplatzflächen bzw. in den festgesetzten Ausgleichsflächen ausreichen und somit eine Versickerung des Niederschlagswassers sichergestellt ist.

Bei der Bauausführung der Versickerungsanlagen ist der Punkt 4.4.4."Hinweise zur Bauausführung" des Fachbeitrages "Entwässerungtechnische Erschließung" der ISO - Ingenieurbüro GmbH & Co. KG von August 2011 zwingend zu beachten.
Darüber hinaus ist bei der Unteren Wasserbehörde Recklinghausen für alle Versickerungsanlagen eine Anzeige der Versickerung vorzulegen. Diese muss die Bemessung aller Anlagen sowie alle wesentlichen Angaben und Zeichnungen zur Beurteilung enthalten, ob die Versickerungsanlagen dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 „ Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" so wie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Die **Müllentsorgung** kann durch die Städtische Müllabfuhr erfolgen. Die Müllcontainer werden dezentral den einzelnen Gebäuden zugeordnet. Sie können von der Müllabfuhr über die geplanten Erschließungswege angefahren werden.

Die **Löschwasserversorgung** kann aus dem Trinkwassernetz der RWW im Rahmen der Leistungsfähigkeit erfolgen. Die Lage der erforderlichen Hydranten wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der RWW abgestimmt.

13. Altlasten

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 wurde durch das Büro Günster & Partner bereits eine Gefährdungsabschätzung in Hinsicht auf schädliche Bodenverunreinigungen gemäß den Vorgaben der BBodSchV vom 12.07.99 durchgeführt.

Für alle nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen wurde, unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung, der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigung in ober-

flächennahen Bodenhorizonten für den **Wirkungspfad Boden-Mensch** gem. BBodSchV ausgeräumt.

Der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen tieferer Bodenhorizonte, hinsichtlich des **Wirkungspfades Boden-Grundwasser**, wurde für den größten Teil der nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen ebenfalls ausgeräumt.

Die im Südosten des Planbereiches vorgefundenen Schadstoffe sind im Zuge der Bebauung des SO5 (Altenpflegeheim) ordnungsgemäß beseitigt worden.

Im Zentralbereich konnten punktuell durch ergänzende Untersuchungen eluierbare PAK-Gehalte in den tieferen Schichten nachgewiesen werden. Hier sind zum Schutz des Grundwassers weitere Maßnahmen erforderlich (vgl. auch Gutachten zu den Nachuntersuchungen vom 26.04.2002).
Die notwendigen Maßnahmen sind im Zuge der Baumaßnahme mit der unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

Hinweise auf Belastungen des gewachsenen Bodens wurden bei allen durchgeführten Bodenuntersuchungen nicht festgestellt.

Im Bereich der geplanten Baukörper sind aus bautechnischen Gründen sämtliche eingebrachten Anschüttungsmaterialien aufzunehmen, so dass auch für diese Bereiche der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen hinsichtlich der **Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser** im Zuge der Bebauung ausgeräumt wird.

Für die Verwertung von Anschüttungsmaterialien innerhalb des Plangebietes ist ein Bodenmanagementkonzept aufzustellen und mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

14. Immissionsschutz

Für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 wurde der Verfasser des Ursprungsgutachtens – Büro für Schallschutz IFS – beauftragt, sein Schallschutzgutachten an die geänderte Konzeption anzupassen und entsprechend zu überarbeiten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit an der Brauckstraße zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Dabei wurde vom Gutachter auf Orientierungswerte in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts für ein vergleichbares Allgemeines Wohngebiet abgestellt.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sind, werden **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich. Diese berechnen sich nach der Tabelle 8 der DIN 4109, die in Abhängigkeit zum maßgeblichen Außenlärmpegel ein konkretes bewertetes Bauschalldämmmaß (R'w,res) vorsieht.

Aufgrund der teilweise überhöhten Außenlärmpegel wird an verschiedenen Hausfronten im gesamten Sondergebiet ein **bewertetes Bauschalldämmmaß von R'w,res = 35 dB** für **Aufenthaltsräume** notwendig. Die genannten passiven Schallschutzmaßnahmen an den betreffenden Gebäuden sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Der festgesetzte Schallschutz muss von der gesamten Außenfront einschließlich Fenster, Türen, Rollladenkästen, Heizungsnischen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden.

Darüber hinaus muss an allen **zum Schlafen bestimmten Räumen**, wo ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens R'w,res = 35 dB erforderlich ist, zusätzlich eine **schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung** vorgesehen werden, da bei gekippten Fenstern ansonsten nur eine Pegelminderung von 15 dB erzielt würde. In diesem Fall wäre in den Schlafräumen der Anhaltswert für den Innenraumpegel der DIN 2719 in Höhe von 35 dB(A) in der Nachtzeit überschritten. Diesbezüglich muss eine Zwangsbelüftungseinrichtung vorgesehen werden, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellt, das bewertete Schalldämmmaß der Außenfront nicht unter den geforderten Wert sinken lässt und kein Eigengeräusch im Raum hervorruft, dass über 30 dB(A) liegt.

Diese zusätzliche passive Schallschutzmaßnahme wird mit Hilfe einer textlichen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan gesichert.

15. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 wurde zur gutachterlichen Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Kemper erarbeitet.

Ziel des Fachbeitrages war es, den vom geplanten Vorhaben betroffen Raum, dessen naturräumliche Ausstattung und das Landschaftsbild zu beschreiben, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festzulegen.

Aufgrund der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die Auswirkungen der Änderung auf die Grünordnung und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen durch das Büro Drecker überprüft und (neu) bewertet.

Da sich die beabsichtigten Änderungen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nur in geringem Umfang auswirken, bleibt der landschaftspflegerische Fachbeitrag des Büros Kemper im wesentlichen gültig.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag macht diesbezüglich folgende Aussagen:

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Durch die geplanten Bauvorhaben entstehen folgende Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

- Zum Teil Verlust des alten Baumbestandes.

- Verlust von teilweise artenreichen Vegetationsstrukturen die derzeit einen vielfältigen Lebensraum für Flora und Faune darstellen.
- Verlust von Boden durch die Flächenversiegelung mit dadurch bedingter verminderter Niederschlagswasserversickerung und Filterwirkung von Böden.
- Veränderungen des Bestandsklimas, stadtklimatische Eigenschaften treten stärker in den Vordergrund.

Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Zur Vermeidung bzw. zur Kompensation der o. g. Beeinträchtigungen trifft der Bebauungsplan auf Grundlage der Maßnahmenkarte der Landschaftspflegerischen Fachbeitrages folgende Festsetzungen:

Im Plangebiet, das derzeit durch einen überwiegend mittelalten bis alten Baumbestand mit Gras- und Hochstaudenfluren sowie Gebüschstrukturen geprägt ist, werden die von der Planung nicht betroffenen Gehölze als „zu erhalten" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Zur Einbindung der baulichen Anlagen und als Ausgleichsmaßnahme für die Inanspruchnahme der Gehölze auf dem Grundstück wird entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes ein 3 – 5 m breiter Streifen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier ist ein mindestens 3-reihiger Gehölzstreifen mit 1 Pflanze pro qm einheimischer Artenzusammensetzung anzulegen. Der auf diesen Flächen vorhandene Baumbestand und heimische Anteil des Strauchbestandes ist zu erhalten.

Darüber hinaus werden drei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

Im Nordwesten ist die **mit „a" gekennzeichnete** Fläche im Bereich des vorhandenen Baumbestandes zu extensivieren und als Saumbiotop zu entwickeln.

Im zentralen Bereich des Plangebietes soll eine Grün- und Erholungsfläche mit naturnahem Charakter entstehen. Der hier vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und die **mit „b" gekennzeichnete** festgesetzte Fläche zu mindestens 50 % als extensive Wiese zu begrünen. Die Flächeninanspruchnahme für Wege, Sitzplätze und Ausstattungselemente ist hier notwendig und zulässig.

Die **mit „c" gekennzeichnete** festgesetzte Fläche im Nordosten des Plangebietes ist im Zuge der Errichtung des Altenpflegeheims bereits zu einem weitgehend natürlichen und ungestörten Lebensraum mit Biotopverbundfunktion entwickelt worden.

Innerhalb der 3 festgesetzten Flächen werden Mulden vorgesehen, in denen das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude zur Versickerung gebracht wird. Durch die naturnahe Ausgestaltung der Mulden, ohne Abdichtung zum Untergrund, erfolgt eine zusätzliche ökologische Aufwertung und Verbesserung der Strukturvielfalt.

Zur Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Gesamtprojektes tragen die Festsetzungen zu Baumpflanzungen bei. Zur weiteren Durchgrünung der Freiflächen ist je 1000 m² Grundstücksfläche ein Baum mindestens 2. Ordnung zu pflanzen.

Die Bepflanzung bzw. Begrünung der Flächen erfolgt nach den Vorgaben bzw. den Pflanzlisten des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Die Grünstrukturen der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch gleichartige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Resultierend aus der Umsetzung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsgutachtens im Plangebiet zeigte das Ergebnis der Eingriffbilanzierung des Büros Kemper ein Biotopwertdefizit von **69.996 Biotopwertpunkten** auf.
Durch die geplante 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermittelte das Büro Drecker ein zusätzliches Biotopwertdefizit von **5.556 Biotopwertpunkten**.
Das Gesamtbiotopdefizit beträgt demnach **75.552 Biotopwertpunkte**, welches außerhalb des Bebauungsplansgebietes auszugleichen ist.

Das Defizit soll auf einer Ackerfläche des RVR in Gladbeck-Ellinghorst durch verschiedene Maßnahmen kompensiert werden. Die Maßnahme beinhaltet die Entwicklung einer Brachfläche, Anlage einer extensiven Wiese, Anlage von Hecken, Baumreihen und die Anlage eines Vogelschutzgehölzes.
Durch die externe Ausgleichsmaßnahme soll das im Plangebiet entstandene Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Die PLEdoc GmbH hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich Ferngasleitungen innerhalb der Grundstücke, welche für die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme vorgesehen sind, befinden.
Daher ist der Verlauf der Ferngasleitungen im Planwerk zur Ausgleichsfläche dargestellt worden.

Die planungsrechtliche Sicherung der externen Maßnahmen erfolgt durch eine textliche Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über den Durchführungsvertrag.

16. Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wurde seinerzeit bei der Erarbeitung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 „Reha-Zentrum“ von 2002 nicht durchgeführt. Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist nach neuerem Recht bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine ASP durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hinder-

nisses nicht vollzugsfähig sein. In diesem Zusammenhang muss auch geprüft werden, ob eine „objektive Ausnahmelage" nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegt. Diese Beurteilung erfolgt durch die zuständige untere Landschaftsbehörde. Sie stellt gegebenenfalls die Erteilung von Ausnahmen in später zu entscheidenden Einzelfällen in Aussicht. Sofern bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes alle Arbeitsschritte einer Artenschutzprüfung soweit erforderlich durchgeführt wurden, kann bei der späteren Genehmigung eines Vorhabens auf eine erneute Prüfung der Artenschutzbelange verzichtet werden, sofern der Zeitpunkt der Bauantragstellung nicht später als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes liegt und die Artenschutzprüfung unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde.
Im Rahmen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 wurde daher vom Planungsbüro Drecker eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Für den im Messtischblatt 4408 – Gelsenkirchen genannten Artbestand sowie die im Rahmen der Ortsbegehung am 04.02.2011 nachgewiesenen ungefährdeten Brutvögel der Gehölze und Siedlungen wurde einer artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Eine Verletzung der Verbotstatbestände konnte für folgende Fledermaus- und Vogelarten zunächst nicht ausgeschlossen werden: Breitflügelfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Kleinspecht, Nachtigall, Gartenrotschwanz und Turteltaube sowie die ungefährdeten Brutvögel Elster, Kleiber, Kohlmeise, Amsel, Ringel- und Türkentaube, Rabenkrähe sowie weitere Spechte.

Zur Vermeidung bzw. vorsorglich als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr (VASB 1),
- Kontrolle der Bäume mit quartierrelevanten Strukturen 1-3 Tage vor der Fällung auf Besatz mit Fledermäusen bzw. Verschluss dieser Strukturen vor Baufeldräumung bei Abwesenheit der Tiere (VASB 2)
- Sicherung der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhaltenden Bäume während der Bauzeit (VASB 3)
- Anbringung von Fledermauskästen in Gehölzbeständen im und um das Plangebiet (ACEF 1)
- Anbringung von künstlichen Nistgelegenheiten für Spechte, Gartenrotschwanz, Kleiber und Kohlmeise in Gehölzbeständen im und um das Plangebiet (ACEF 2).

Für keine der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen und potentiell vorkommenden, untersuchten Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-RL werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Die Beurteilung, ob ein Verbotstatbestand vorliegt, ist unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung sowie Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erfolgt.

17. Bergschadensicherung

Der Planbereich befindet sich in einem ehemaligen Bergbaugebiet. Aus dem Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 ergaben sich keine Hinweise für daraus resultierende Anforderungen an die Planung.
Die Deutsche Steinkohle AG (DSK) hat jedoch im Rahmen des damaligen Aufstellungsverfahren darum gebeten, dass vor Beginn der Bauarbeiten im Hinblick auf die im Plangebiet verlaufenden, zur Zeit außer Betrieb befindlichen Gasleitungen mit der Betriebsdirektion Sanierung Verbindung aufgenommen wird. In den Bebauungsplan wurde daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Dieser Hinweis ist auch in der 1. Änderung nach wie vor enthalten.

18. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler

Belange des Denkmalschutzes werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht berührt.

19. Auswirkung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 123 wird im Rahmen der 1. Änderung in verschiedenen Punkten angepasst. Die Änderungen umfassen die innere Erschließung, den ruhendem Verkehr und die Art der baulichen Nutzung im SO4. Die genannten Änderungen haben auch Einfluss auf den Umfang der internen Ausgleichsmaßnahmen. Daher ist der Anteil der externen Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 1. Änderung etwas höher. Unabhängig von diesen Änderungen bleibt die Grundstruktur des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 auch nach der 1. Änderung erhalten.

Das Gesamtvorhaben mit den unterschiedlichen Nutzungseinheiten ergänzt verschiedene in unmittelbarer Nähe bereits existierende sozial-caritative Einrichtungen (St. Suitbert-Haus, AWO – Behindertenwerkstätte). Durch die Bündelung der genannten Einrichtungen an einem Standort werden Synergieeffekte erwartet, die dem Ortsteil Brauck zugute kommen.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die Minimierung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzung der abweichenden Bauweise führt dazu, dass sich die Neubebauung in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt.

Die Errichtung der beiden Gebäude mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ und die Errichtung des medizinischen Versorgungszentrums sowie des bestehenden Pflegeheimes führt zu einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann durch die angrenzende Brauckstraße aufgenommen werden. Störende Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind nicht zu erwarten.

20. Strukturdaten

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123, 1. Änderung beträgt ca. 2,2 ha.

Für den Betrieb des Projektes mit den unterschiedlichen Nutzern wurde das Grundstück bereits in 4 Teilflächen parzelliert. Nach der Realisierung der Vorhaben ist eine spätere Teilung des Flurstücks 198 vorgesehen. Die einzelnen Sondergebiete weisen dann folgende Größen auf:

- Sondergebiet 1 (Betreutes Wohnen 1) : ca. 2.727 qm
- Sondergebiet 2 (**Bestand**/Betreutes Wohnen 2) : ca. 3.373 qm
- Sondergebiet 3 (Betreutes Wohnen 3) : ca. 3.360 qm
- Sondergebiet 4 (Erweiterung des Altenpflegeheims sowie medizinisches Versorgungszentrum im EG) : ca. 4.855 qm
- Sondergebiet 5 (**Bestand**/Pflegeheim für Senioren) : ca. 7.836 qm

Die neuen Grundstücksflächen beinhalten Erschließungsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Stellplätze, Ver- und Entsorgungsflächen, Grünflächen bzw. Flächen für Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Eingriffsbewertung.

21. Finanzierung und Kosten

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Fortführung und Vollendung des Gesamtvorhabens.

Der Vorhabenträger trägt sowohl die Planungs- als auch die Erschließungskosten.

Es werden somit keine öffentlichen Aufwendungen erforderlich.

Gladbeck, den 19.10.2011

- Trappmann -

Anlagen

1. Gutachten zur Baugrundvoruntersuchung sowie zu Hydrogeologischen Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Ing.-Büros Günster & Partner vom 28.02.2001.

2. Gutachten zur Gefährdungsabschätzung gem. BBodSchV sowie Wiederverwertbarkeit von Bodenaushub gem. LAGA des Ing.-Büros Günster & Partner vom 23.01.2002.

3. Gutachten zu Maßnahmen und zur weiteren Vorgehensweise bezüglich Bodenmanagement sowie Nachuntersuchungen im Rahmen der Gefährdungsabschätzung des Geländes gem. BBodSchV des Ing.-Büros Günster & Partner vom 26.04.2002.

4. Fachbeitrag „Entwässerungstechnische Erschließung" des Ingenieur – Büros Spitzbarth & Oertel von Juli 2002

5. Fachbeitrag „Verkehrstechnische Erschließung" des Ingenieur – Büros Spitzbarth & Oertel von Juli 2002

6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Landschaftsarchitekturbüros B. Kemper von Juli 2002

7. Schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros für Schallschutz, IFS, Dipl.-Ing. Ritterstaedt vom 23.05.2002

Die Gutachten Nr. 1-7 sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 wurden die folgenden weiteren Gutachten erstellt, die die o.g. Gutachten ergänzen bzw. ändern:

- Bodenuntersuchungen zur Dimensionierung der geplanten Versickerungsmulde des Büros Strobel & Kalder vom 09.03.2011.

- Ergänzung zum hydrogeologischen Gutachten vom 09.03.2011 des Büros Strobel & Kalder vom 12.07 .2011.

- Gutachten zur Dimensionierung der geplanten Versickerungsmulde V 3 des Büros Strobel & Kalder vom 14.07 .2011.

- Gutachten zur „Eingriffsbilanzierung aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan" des Büros Drecker vom 09.06.2011.

- „Artenschutzfachliche Prüfung aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan“ incl. „Anhang: Artenspezifische Protokolle“ des Büros Drecker vom 30.03.2011.

- Schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros für Schallschutz, IFS, Dipl.-Ing. Ritterstaedt vom 09.02.2011.

- Fachbeitrag „Entwässerungstechnische Erschließung“ der ISO - Ingenieurbüro GmbH & Co. KG von August 2011

- Fachbeitrag „Verkehrstechnische Erschließung“ der ISO - Ingenieurbüro GmbH & Co. KG von August 2011