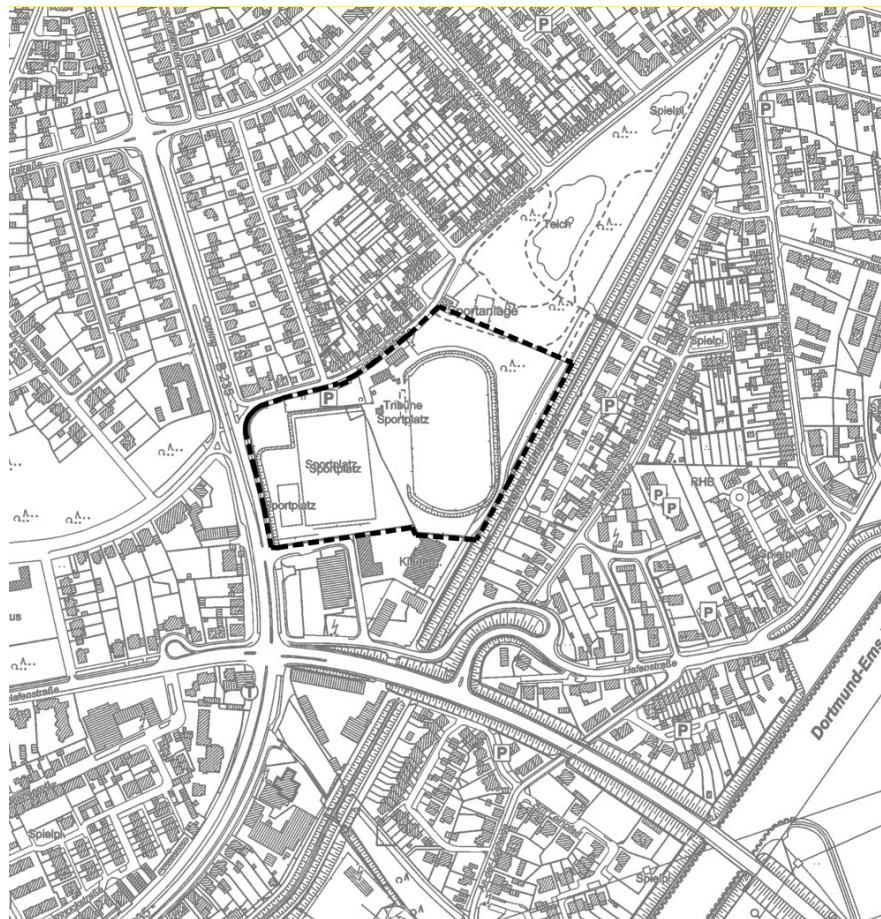


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125

- Ehemaliges Ostringstadion -



Stadt Datteln
Fachbereich 6.1
Stadtplanung

Stand: 03.09.2024 Frühzeitige Beteiligung

Inhaltsverzeichnis:

1	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	1
2	Ausgangssituation und Planungserfordernis	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Landesplanerische Vorgaben	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts	5
3.4	Wasserrecht	7
4	Ziele der Bauleitplanung	7
4.1	Städtebauliche Grundstruktur	10
4.2	Städtebauliche Varianten:	12
5	Erschließung	16
6	Ver- und Entsorgung	18
7	Immissionsschutz	18
8	Artenschutz	21
9	Hochwasser- und Überflutungsgefährdung / Starkregen	22
10	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	23
11	Altlasten	24
12	Kampfmittel	24
13	Umweltbericht	24

1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das ca. 5,3 Hektar (ha) große Plangebiet befindet sich im Osten des Dattelner Siedlungsbereichs nordöstlich der Innenstadt.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße B 235 (Ostring) und im Osten an den Mühlenbach. Nördlich grenzt der Volkspark sowie ein Wohngebiet an und südlich das ehemalige Speeckgelände, wo sich heute ein Lebensmitteldiscounter, ein Kindergarten und das Technische Hilfswerk (THW) befinden.

Das Plangebiet besteht aus dem Gelände einer ehemaligen Sportanlage mit einem Rasenplatz, einem Ascheplatz und einem Kleinspielfeld sowie Tribünen, Umkleideräumen und Parkplätzen. Entlang sämtlicher Außengrenzen sowie auch zentral zwischen den beiden großen Spielfeldern befinden sich teilweise alte Gehölzstrukturen. Die nähere Umgebung ist durch Wohngebiete sowie Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Plan durch eine entsprechende Begleitlinie gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Datteln, Flur 25, Flurstück 853,

Gemarkung Datteln, Flur 27, Flurstücke 462, 590, 599, 600, 853 und 893.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Kartengrundlage: ABK; Quelle: TIMonline.nrw)

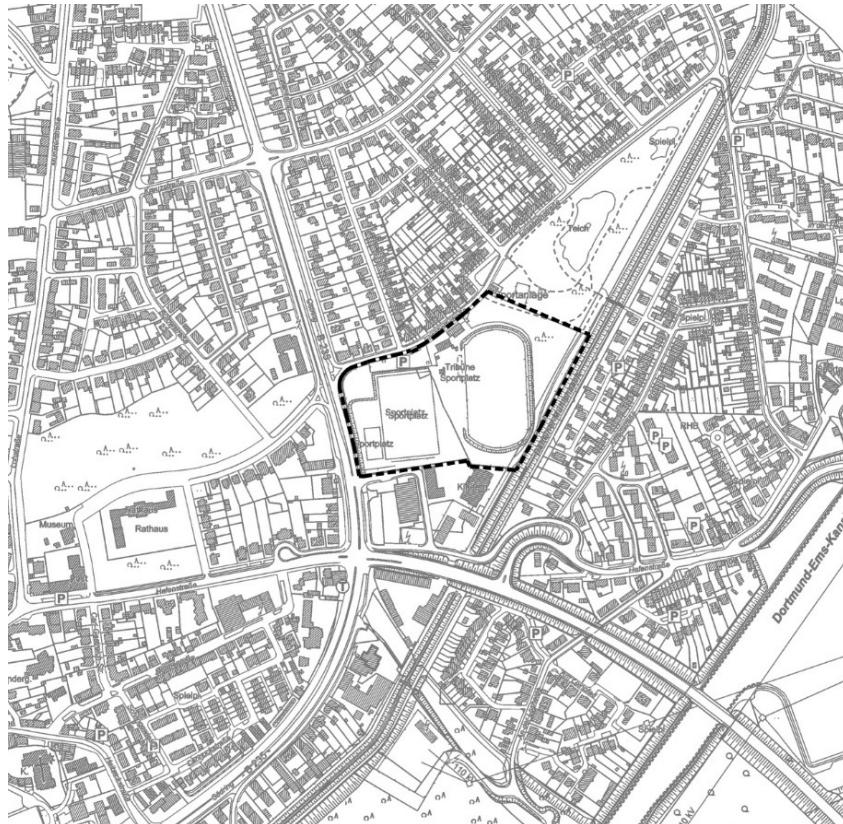
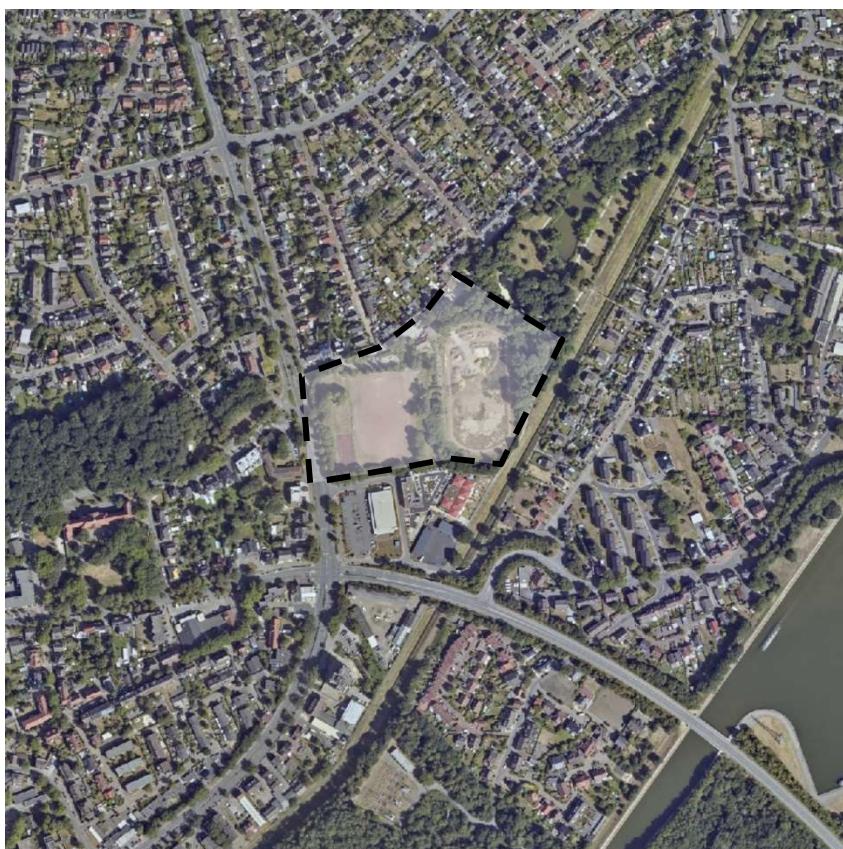


Abbildung 2: Luftbild (Kartengrundlage: TIM online, ohne Maßstab)



2 Ausgangssituation und Planungserfordernis

Anlass der Planaufstellung ist die anhaltende Wohnungsnachfrage in Datteln und die städtebauliche Aufgabe der Etablierung einer Nachfolgenutzung für den im Sommer 2020 eingestellten Vereins- und Spielbetrieb im Bereich des ehemaligen Ostringstadions.

Die Fläche besitzt aufgrund der zentralen Lage, der Funktion als verbindende Grünstruktur und der räumlichen Dimension eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung in Datteln. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich hier insbesondere dadurch, dass an die Realisierung des Städtebauprojektes besondere Anforderungen zu stellen und durch die umgebenden Nutzungen verschiedene Belange betroffen sind, die in ihrem Zusammenspiel nur durch die Abwägungsentscheidung der Bauleitplanung zufrieden stellend zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen u.a. die Nähe zu gewerblichen Nutzungen und der auf dem Grundstück aufstehende Baumbestand mit seinem Wert für Natur und Stadtklima.

Die angestrebte Planung widerspricht der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Mit der parallel erarbeiteten 3. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Ziel der Darstellung einer Wohnbaufläche wird gewährleistet, dass der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

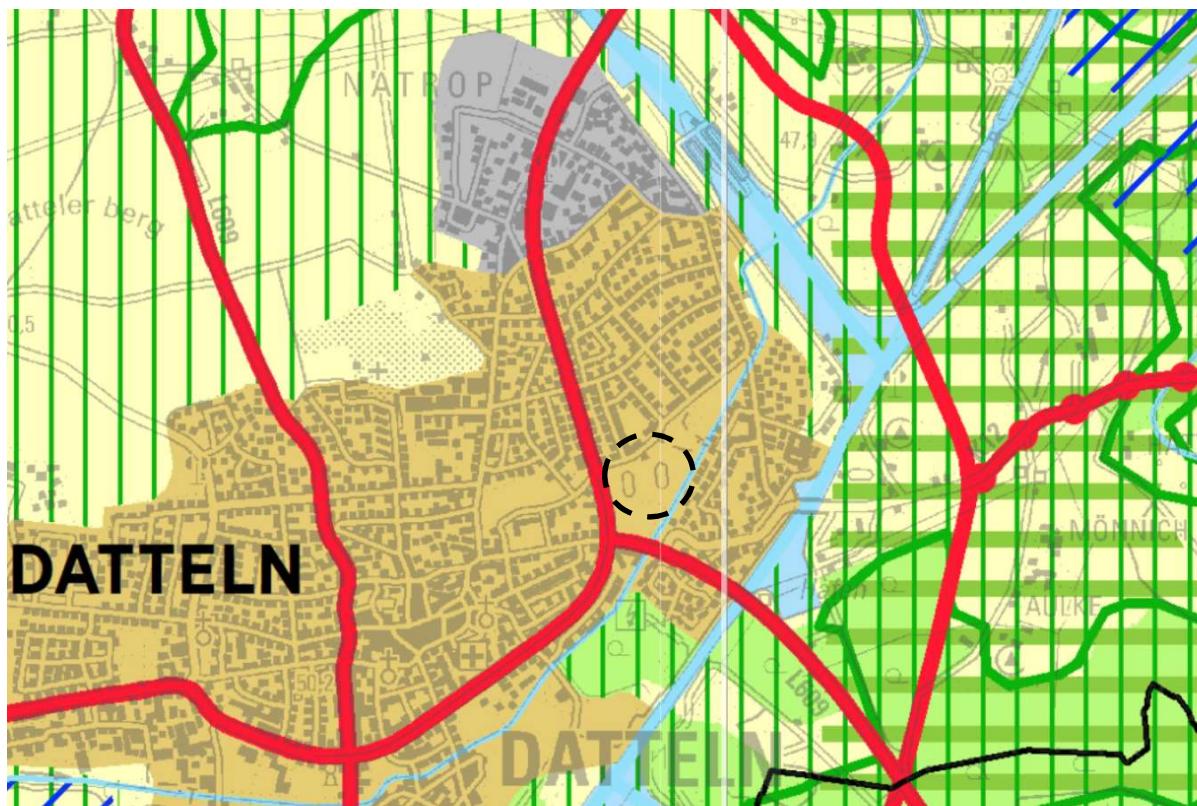
Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig. Die vorliegende Begründung wurde zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt. Danach erfolgt die Erstellung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Der bisher noch rechtskräftige Gebietsentwicklungsplan (GEP) „Teilabschnitt Emscher Lippe“ (Bezirksregierung Münster, 2004) stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Gemäß dem Regionalplan Ruhr, welcher sich seit dem Erarbeitungsbeschluss vom 06.07.2018 im Aufstellungsverfahren befindet, liegt das Plangebiet vollständig im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), womit die beabsichtigte Wohnnutzung regionalplanerisch bereits vorbereitet wird. Die Stadt Datteln hat gemäß § 34 Landesplanungsgesetz im Zuge der parallel erarbeiteten 3. Änderung des Flächennutzungsplans bereits die entsprechende Anfrage bei der zuständigen Bezirksplanungsbehörde gestellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die beabsichtigte Planung in Aussicht gestellt werden kann, wenn der Regionalplan Ruhr mit der Festlegung des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich Rechtskraft erlangt.

Abbildung 3: Darstellungen des Regionalplans Ruhr (ohne Maßstab)



Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz¹ (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1

¹ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

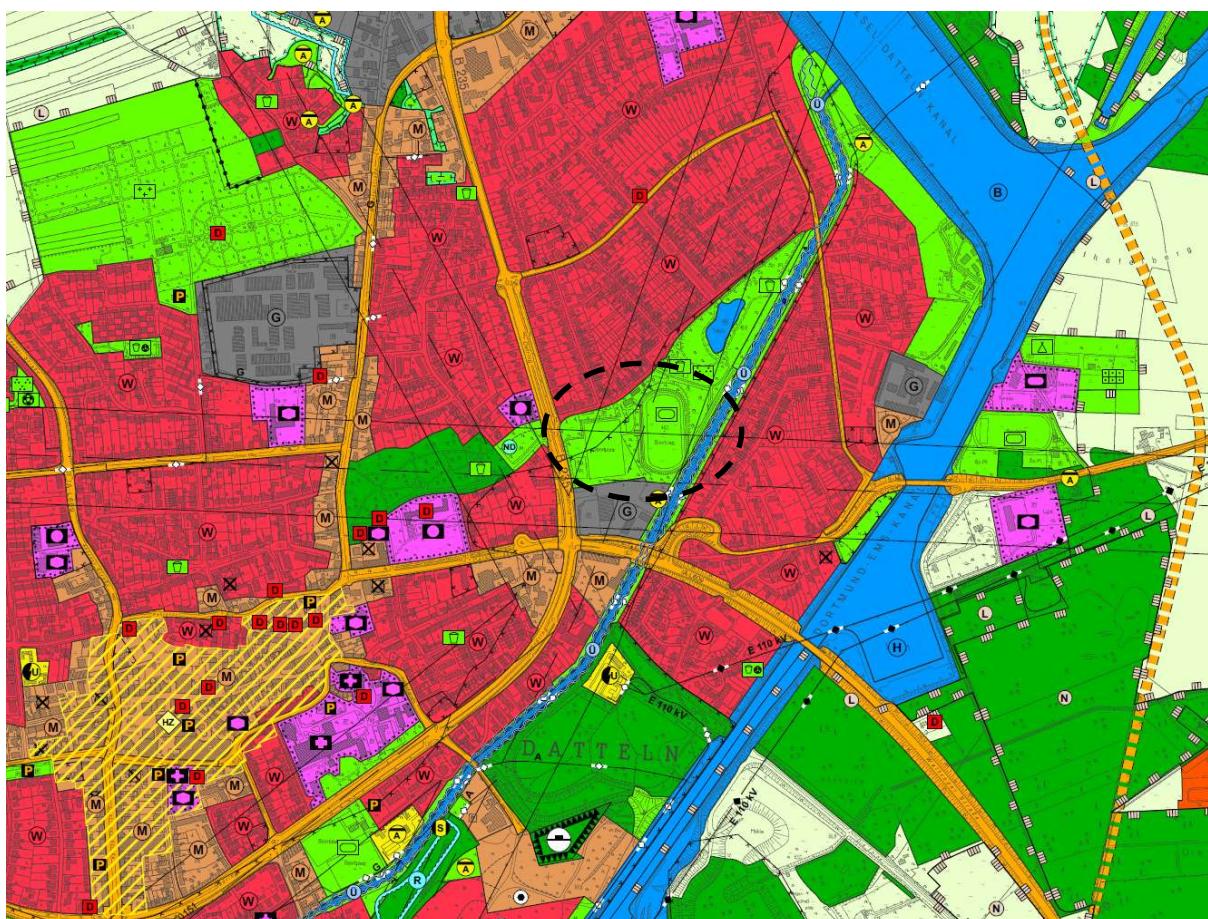
(Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung). Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit auch Kap. II.1, hier Ziel II.1.3 (natürliches Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens) zu berücksichtigen ist.

Eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem Thema Hochwasserschutz erfolgt in Kapitel 9 der vorliegenden Begründung sowie im weiteren Verlauf des Verfahrens auch im Rahmen der Umweltprüfung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Datteln stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Nördlich grenzen bereits ausgewiesene Wohnbauflächen an. Somit entspricht der heutige Stand des Flächennutzungsplans nicht mehr den Zielen der Planung, welche mit dem Bebauungsplan Nr. 125 „ehemaliges Ostringstadion“ der Stadt Datteln verfolgt werden. Daher wird der FNP im Rahmen der 3. Änderung entsprechend der vorliegenden Planung geändert.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Datteln (Auszug, ohne Maßstab)



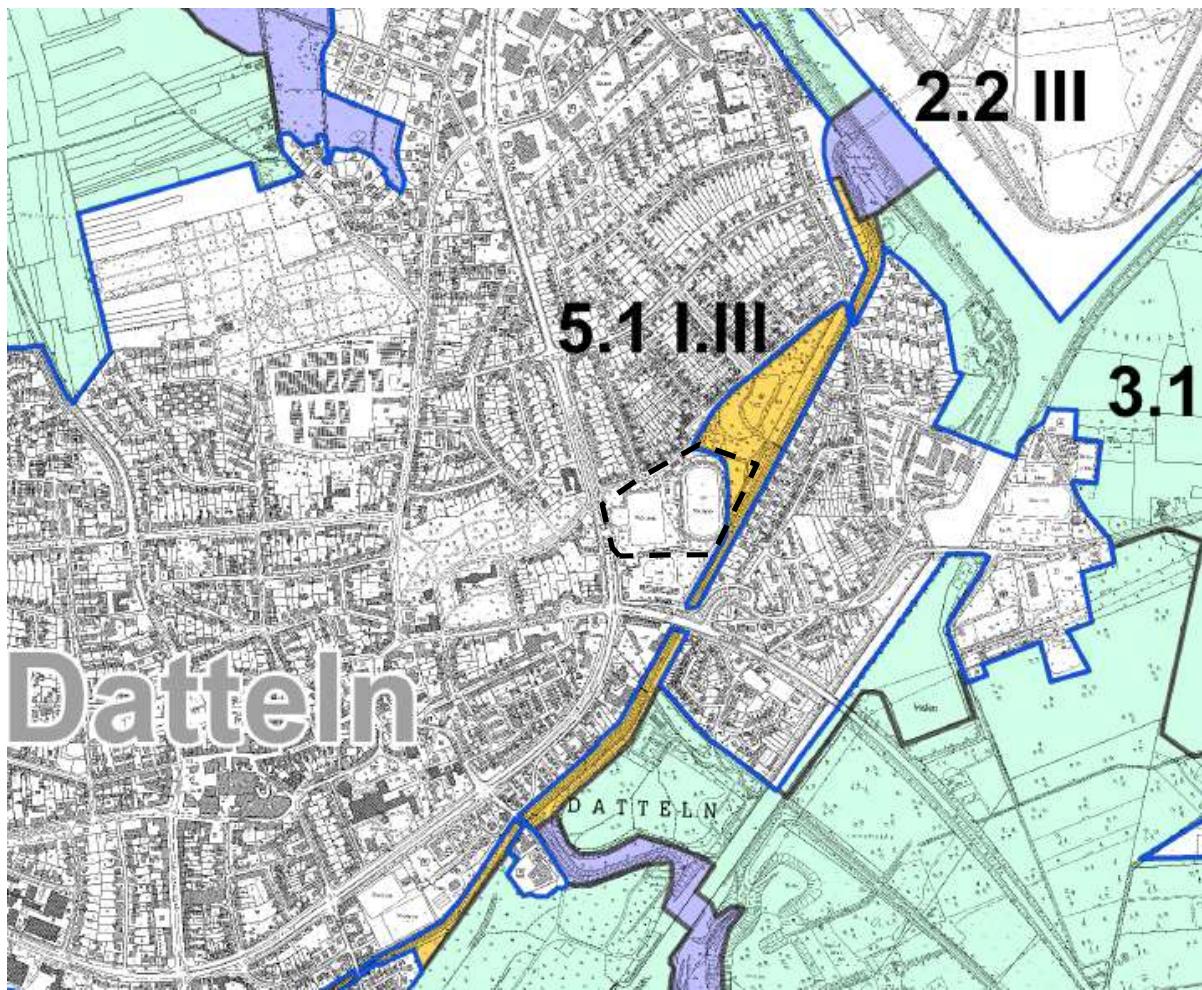
3.3 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Der überwiegende Teil des Plangebiets mit den ehemaligen Sportplatzflächen befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans „Ost-Vest“ des Kreises Recklinghausen. Ein kleiner Teilbereich, der direkt östlich an den östlichen der

beiden ehemaligen Sportplätze angrenzt, befindet sich dagegen innerhalb des Landschaftsplans. Diese Fläche ist gemäß Entwicklungskarte des Landschaftsplans dem innerstädtischen Entwicklungsraum 5 und dort der Teilfläche 5.1 „Dattelner Mühlenbach“ zugeordnet. Es gilt dort das Entwicklungsziel I.III „Erhaltung der Freiraumfunktion der städtischen Grünzüge“. Die Bedeutung dieser Teilfläche wird auch dadurch unterstrichen, dass sie eine Biotopverbundfläche mit der Objektkennung VB-MS-4309-006 (Gewässersystem Dattelner Mühlenbach, Westerbach, Steinrapener Bach und Dümmerbach) darstellt. Eine vertiefende Auseinandersetzung damit erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf, insbesondere auch im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung zum nachfolgenden Bebauungsplan.

Die Festsetzungskarte des Landschaftsplans enthält keine Aussagen für das Plangebiet.

Abbildung 5: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans und Markierung des Plangebiets (ohne Maßstab)



Eine Anpassung des Landschaftsplans an die kommunale Bauleitplanung ist erforderlich. Diese Anpassung obliegt dem Kreistag als Satzungsgeber. Der vorstehend genannte Konflikt wird gemäß LNatSchG NRW über das so genannte „Primat“ der Bauleitplanung gehandhabt, sofern der Träger der Landschaftsplanung der Bauleitplanung nicht widersprochen hat. Dann treten die Darstellungen und Festsetzungen

eines Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten der überplanenden Bauleitplanung außer Kraft. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für den betroffenen Teil des Landschaftsplans ist dann nicht erforderlich.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder sonstige geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

3.4 Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete.

4 Ziele der Bauleitplanung

Um dem Bedarf der anhaltenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, ist es notwendig, das ehemalige Ostringstadion einer Nachnutzung zuzuführen. Damit soll das Planungsziel der Entwicklung eines neuen innerstädtischen Wohnquartiers verwirklicht werden.

Im Hinblick auf dieses Ziel wurde für die Entwicklungsfläche ein Städtebaulicher Entwurf durch das Planungsbüro StadtUmBau GmbH aus Kevelaer erstellt. Nach einer ersten Präsentation im Juni 2022 wurde die Entwurfsplanung im Januar 2023 sowie nochmals im März und im August/September 2024 überarbeitet. Der Städtebauliche Entwurf wurde in drei Varianten ausgearbeitet.

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 wird dieses Städtebauliche Konzept verwendet, bevor zur späteren Entwurfsfassung der Rechtsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erstellt wird.

Wohnnutzungen

Das neue Quartier soll ein ausgeglichenes Maß an Geschoss-, Mehr- und Einfamilienhäusern für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen beinhalten, was im weiteren Verfahren konkret zu steuern ist. Das Plangebiet soll als innerstädtisches Wohngebiet den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in der Stadt Datteln dienen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in allen Nachfragesegmenten sehr hoch. Das Konzept soll daher eine möglichst große Bandbreite an Baustrukturen und Wohnformen anbieten, dabei aber die besondere innerstädtische Lage berücksichtigen. Vorzugsweise sollen ablesbare Nachbarschaften mit Platzsituationen vorgeschlagen werden.

Soziale Infrastruktur

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind alle erforderlichen Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden bzw. befinden sich sogar im unmittelbaren Umfeld, wie Kindergarten, Arztpraxen und Nahversorgung, so dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich Wohnbebauung vorzusehen ist.

Benachbarte Parkanlagen

Das Plangebiet zeichnet sich durch die außergewöhnlich günstige Lage zu zwei größeren Parkanlagen, dem Rathauspark und dem Volkspark, aus. Dies macht, neben der Innenstadtnähe, die große Standortqualität des Plangebietes aus. Auf der anderen Seite besteht für das Plangebiet damit kein erhöhter Bedarf an Grün- und Freiflächen bzw. damit einhergehend die Möglichkeit, eine stärkere bauliche Ausnutzung anzustreben. Ergänzend soll dennoch in zentraler Lage ein Quartiersplatz als Grünfläche angeboten werden. Anpassungen in der Bebauungsdichte können ggfs. später durch die Anforderungen an das Regenwassermanagement entstehen.

Der Mühlenbach soll zukünftig naturnäher gestaltet und als Grünverbindung ausgebaut werden. An das den Mühlenbach begleitende Wegesystem wird aus dem Plangebiet heraus angebunden.

Erschließungsstruktur

Da eine weitere direkte Anbindung an den Ostring (B235) aufgrund der Nähe der vorhandenen Kreuzungs- und Einmündungsbereiche auszuschließen ist, muss die Anbindung teilweise über die Elisabethstraße und hauptsächlich über die Straße „Am Alten Hafen“ erfolgen. Durchgangsverkehre sind zu vermeiden, damit in dem Quartier und in dessen Umfeld ausschließlich Ziel- und Quellverkehre zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der innerstädtisch-zentralen Lage kommt einer optimalen Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz eine hohe Bedeutung zu. Die Anbindung an die beiden genannten Parkanlagen und das Wegesystem in Begleitung des Mühlenbaches ist ebenfalls von besonderer Bedeutung für das Quartier selbst, aber auch für die Wegeverbindungen zur Innenstadt und für andere benachbarte Wohnquartiere. Gerade im innerstädtischen Bereich können so viele Autofahrten vermieden werden.

Immissionsschutz

Auf die Immissionsschutzkonflikte im Bereich Verkehrslärm und Gewerbelärm ist städtebaulich und baulich adäquat zu reagieren. Die städtebaulichen und baulichen Vorschläge sollen grundsätzlich geeignet sein, die Problemlage zu lösen bzw. angemessen zu entschärfen. Insbesondere geht es dabei um die Lärmabschirmung gegenüber dem Ostring und dem angrenzenden Discounter bzw. dessen Anlieferzone und Parkplatz.

Besondere Innovationselemente

Das Wohnquartier Ostringstadion soll den Charakter eines Innovationsquartiers haben. Dabei sind folgende Innovationselemente denkbar:

- Kombination von urbanen Baustrukturen mit hohem Eigentumsanteil
- Hoher Anteil an gereichten Stadthäusern auf kleinen, schmalen Grundstücken
- Wohnen auf drei Ebenen (mit/ohne Drive-in)
- Individuelle Haustypen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes
- Ausschreibung von Teilquartieren als Konzeptvergabe
- Konsequente Forderung und Förderung von nachhaltigen Baumethoden
- Anteil des Recyclingmaterials festlegen
- Anteil an Holzbauweise festlegen
- Nachweis von Cradle-to-Cradle-Konzepten
- Nachhaltige Energieversorgung im Quartier
- Anschluss an vorhandene Fernwärmennetze
- Nahwärme, kalte Nahwärme o.ä.
- Nutzung der Geothermie
- Autofreies bis autoarmes Wohnquartier
- Anpassung des Stellplatzschlüssels nach Unten
- E-Carsharing-Angebot zur Reduzierung des PKW-Anteils
- Co-Working-Spaces im Quartier
- Innovatives Quartierszentrum (iQ)
- Quartiersgarage für PKW-Stellplätze
- E-Car- und E-Bike-Sharing-Stützpunkt
- Photovoltaik und Speicherkapazitäten für E-Mobilität
- Fahrrad- / E-Bike-Station mit Werkstatt
- Quartiers- und Repair-Cafe
- Co-Working-spaces auch für Externe
- Urban Gardening auf dem Dach
- Direkte Anbindung an den Ostring oder an die Straße „Am alten Hafen“

Die Integration eines innovativen Quartierszentrums ist mehr als nur eine Quartiersgarage, sondern kann eine Vielzahl verschiedener, quartiersdienlicher Nutzungen enthalten. Das vorrangige Ziel bleibt allerdings die Reduzierung der Verkehrsbewegungen und der PKW- und Stellplatzanteils im Quartier, um eine möglichst große Wohnqualität und Umweltverträglichkeit zu erreichen. Die Kosten- und Betreiberfrage ist frühzeitig zu klären, damit dieses Quartierelement ggf. in der Planung konkretisiert und berücksichtigt werden kann.

Der städtebauliche Entwurf dient in der Vorentwurfsphase des Bebauungsplans als Darstellung einer funktionsfähigen Lösung im Hinblick auf die Aufgabenstellung und als Grundlage für die Beteiligungsschritte sowie die Ergänzung durch Fachplanungen und Gutachten. Die zentralen Grundelemente des städtebaulichen Entwurfs werden nachfolgend beschrieben.

4.1 Städtebauliche Grundstruktur

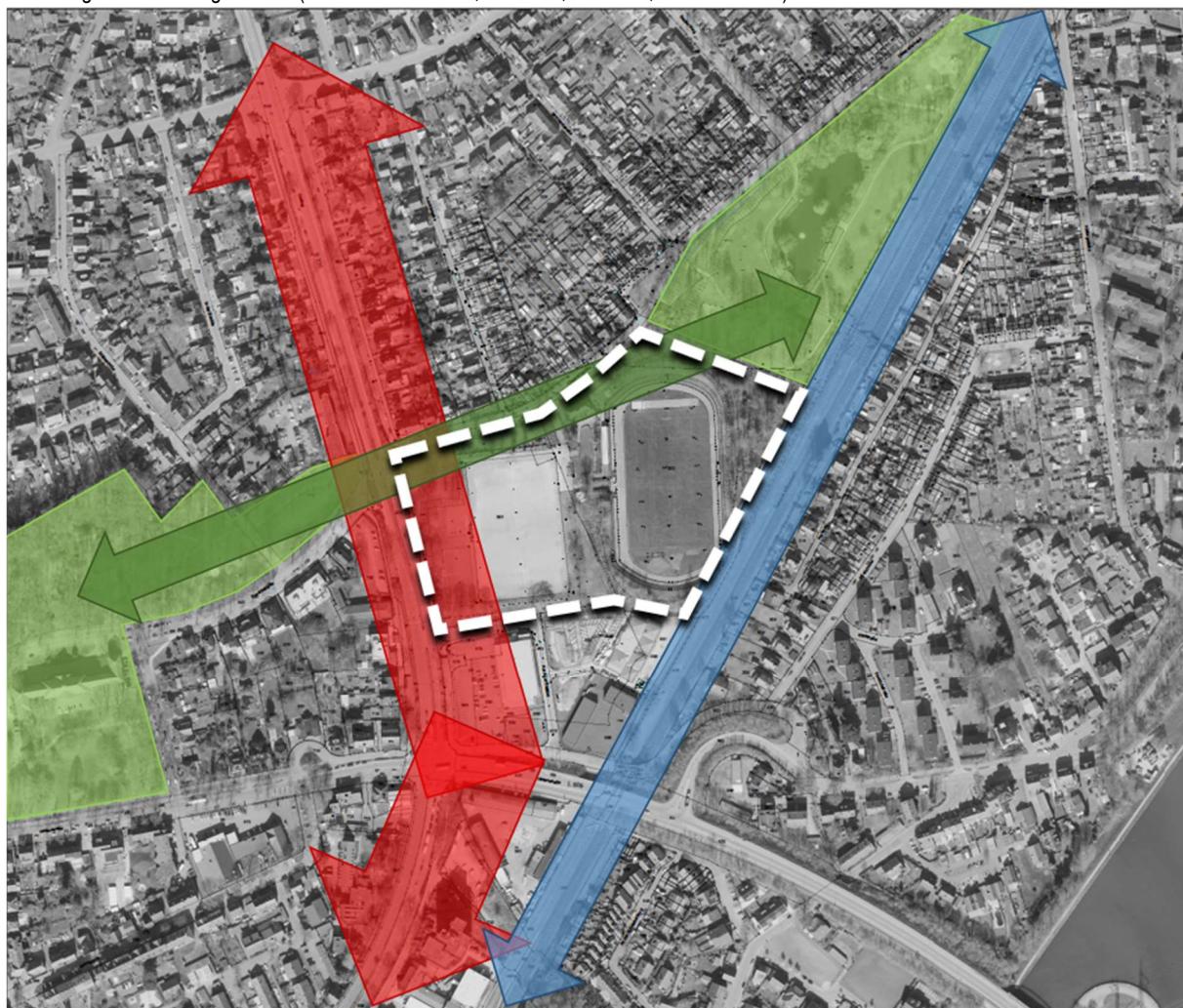
Das Plangebiet Ostringstadion weist einige städtebauliche Grundelemente auf, die wichtige Grundlage für den städtebaulichen Entwurf sind.

▪ **Drei Entwicklungsachsen prägen das Plangebiet**

Das Plangebiet wird geprägt von drei wichtigen Entwicklungsachsen, einer **Stadtachse**, einer **Grünachse** und einer **Wasserachse**. Die Stadtachse ist die Bundesstraße B 235, im Bereich des Plangebiets der Ostring. Entlang dieser innerstädtischen Magistrale befindet sich heute in den meisten Teilbereichen eine bauliche Betonung und Akzentuierung, welche dem Charakter dieses Stadtraumes angemessen ist.

Die Grünachse zwischen dem Rathauspark und dem Volkspark tangiert im Bereich der Elisabethstraße das Plangebiet. Diese Verbindung soll verbessert und betont werden. Das Gleiche gilt für die Anbindung an die Wasserachse entlang des Mühlenbaches, welche sukzessive aufgewertet werden soll.

Abbildung 6: Entwicklungsachsen (StadtUmBau GmbH, Kevelaer, Juli 2023, ohne Maßstab)



▪ **Städtebauliche Erschließung und Gesamtstruktur**

Die Erschließung des Plangebietes soll teilweise von Norden über die Elisabethstraße (ca. 20%) und hauptsächlich von Süden über die Straße „Am alten Stadion“ (ca. 80%) erfolgen. Im Rahmen einer verkehrlichen Voruntersuchung wurde festgestellt, dass die Erschließung einer größeren Anzahl von Wohneinheiten über die Elisabethstraße hier zu einer verkehrlichen Überlastung führen könnte. Die verkehrliche Trennung und der Größenzuschnitt der Erschließungsbereiche sorgt dafür, dass an der Elisabethstraße und im Umfeld keine verkehrlichen Überlastungen entstehen können.

Innerhalb des Plangebiets soll das Regenwasser über die Straßenflächen oberirdisch in Richtung Osten geführt werden. Dort soll über einen Sammelgraben das Regenwasser in Richtung Norden zum Teich des Stadtparks geleitet werden. Sollte das Fassungsvermögen des Teichs überschritten werden, soll eine weitere Zuleitung zum Mühlenbach erfolgen.

Die städtebauliche Gesamtstruktur wird durch einen zentralen Erschließungsring gebildet, welcher an die Straße „Am alten Hafen“ angebunden ist. Innerhalb dieses Erschließungsrings wird eine zentrale Grünfläche als verkehrsreifer Aufenthaltsbereich und Treffpunkt angeboten. An den Erschließungsring werden vier Nachbarschaftsbereiche mit Platzstrukturen angegliedert. Die Platzstrukturen sind verkehrsberuhigt gestaltet, und dienen multikodiert der Erschließung, der Begrünung, dem Regenwassermanagement und dem Aufenthalt durch die Bewohner. Von der Elisabethstraße aus wird ein fünfter Nachbarschaftsbereich erschlossen, welcher sich in die Gesamtstruktur eingliedert.

▪ **Städtebauliche Geschossigkeiten und Typologien**

Bei den städtebaulichen Typologien wird ein urban-städtisches Angebot formuliert. Dennoch wird dem Segment des Einfamilienhauses bzw. der Eigentumsstruktur ein großer Stellenwert eingeräumt. Hierzu wird der Bautypus des Stadthauses vorgeschlagen, bei dem auf schmalen Grundstücken in mehrgeschossiger Bauweise individuelle Häuser in Reihe gebaut werden. In dem zum Volkspark hin orientierten Bereich werden zudem in kleinerem Umfang Stadtvillen vorgeschlagen. Ein weiteres urbanes Element sind die Punkthäuser als mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit gehobenem Wohnniveau. Zum Ostring hin wird Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise vorgesehen.

Grundsätzlich staffelt sich die Geschossigkeit von der Straße Ostring mit IV-geschossiger Bebauung (insbesondere auch zur Schallabschirmung), über den Mittelbereich mit einer III-geschossigen Bebauung, bis hin zu einer II-geschossigen Bebauung im Übergangsbereich zum Mühlenbach und zum Stadtpark.

- **Immissionsschutzbebauung entlang der B235 und zum Netto-Markt**

Zu den relevanten städtebaulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem erforderlichen Immissionsschutz gehören die abschirmende Baustruktur gegenüber dem Verkehrslärm der B 235 sowie gegenüber dem benachbarten Netto-Markt bzw. die die Einhausung der Anlieferung des Netto-Marktes.

- **Abschnittsbildung und Art der baulichen Nutzung**

Der städtebauliche Entwurf ist so konzipiert, dass eine Unterteilung in mehrere Teilquartiere und Bauabschnitte erfolgen kann. Insgesamt können vier bis fünf Bauabschnitte gebildet werden, welche sich an den Nachbarschaftsbereichen orientieren. Für die westlichen Teilquartiere ist es jedoch erforderlich, dass die schallabschirmende Bebauung entlang der B235 und zum Nettomarkt zuerst errichtet wird.

4.2 Städtebauliche Varianten:

Die städtebauliche Grundstruktur wurde in drei Varianten umgesetzt:

- **Variante 1: Anordnung einer Quartiersgarage parallel zur B235 mit Anbindung über einen Kreisverkehr, Schallabschirmende Wohnbebauung nördlich des Nettomarktes**

Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf Variante 1 (StadtUmBau GmbH, Kevelaer, ohne Maßstab)



- **Variante 2: Anordnung einer Quartiersgarage nördlich des Netto-Marktes mit Anbindung über die Straße „Am alten Hafen“, schallabschirmende Wohnbebauung entlang der B235**

Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf Variante 2 (StadtUmBau GmbH, Kevelaer, ohne Maßstab)



- **Variante 3: Keine Quartiersgarage und Stellplatznachweis innerhalb des Wohnquartiers, schallabschirmende Wohnbebauung entlang der B235 und nördlich des Netto-Marktes**

Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf Variante 3 (StadtUmBau GmbH, Kevelaer, ohne Maßstab)



Diese drei städtebaulichen Varianten dienen dazu, die städtebaulichen Vor- und Nachteile der Integration und Nicht-Integration einer Quartiersgarage in das Wohnquartier beurteilen zu können. Ungeachtet dessen müssen im weiteren Verfahren parallel die Fragen der Errichtungs- und Betriebskosten, eines Betreibermodells sowie der rechtlichen Umsetzung geprüft, verglichen und entschieden werden.

Ergänzend zu diesen drei Grundvarianten wurde für jede Variante auch eine Unter-Variante dargestellt, bei der es um die Frage geht, wie mit den Abständen zu den nördlich und nordöstlich angrenzenden als Wald klassifizierten Flächen umzugehen ist. Zwischen den ehemaligen Sportplatzflächen und dem nördlich angrenzenden Stadtpark ist ein schmaler Streifen durch den Landesbetrieb Wald & Holz NRW als Wald klassifiziert und mit den Funktionen Immissionsschutz, Klimaschutz und Erholung belegt worden. Gemäß dieser Klassifizierung muss ein 30 Meter-Abstand zu Wohnbebauung und Büros eingehalten werden. Diese Abstände führen zu einer geringeren baulichen Ausnutzung innerhalb des Plangebietes im nördlichen und nordöstlichen Randbereich und sind in den Unter-Varianten dargestellt.

Gegen die Klassifizierung als Wald spricht die Grundformulierung des Landesforstgesetzes NRW in §1 (2) Wald, wonach Wald im Sinne dieses Gesetzes nicht zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen sind. Die nördlich und nordöstlich angrenzenden Baum- und Strauchbestände können auch als Bestandteil der Parkanlage bewertet werden und die Zuordnung zu den benachbarten bestehenden und neuen Wohnquartieren ist deutlich. Diese räumlich-funktionale Konstellation entspricht exakt der Formulierung von § 1 (2) des Landesforstgesetzes NRW. Der Flächennutzungsplan der Stadt Datteln aus 2021 stellt für den Bereich des Stadtparks und der Sportanlagen zudem durchgängig eine Grünfläche, mit den Bestandteilen Parkanlage, Sportflächen, Spielplätze dar. In anderen Stadtbereichen hat der FNP durchaus sehr kleinteilig zwischen Grünflächen und Waldflächen unterschieden. Von daher ist davon auszugehen, dass auch dieser Bereich fachlich sehr genau betrachtet und bewertet wurde und die Darstellung Grünfläche auf der Grundlage einer planerischen Beurteilung durchgeführt wurde. Im Rahmen des FNP-Verfahrens wurde der Landesbetrieb Wald & Holz NRW beteiligt.

Sowohl im nördlichen wie auch im nordöstlichen Bereich befinden sich im Randbereich der als Wald klassifizierten Flächen zwei Kanaltrassen. Auch hier wären Schutzabstände einzuhalten, damit keine Leitungsschäden durch Baumwurzeln auftreten können. Hier befindet sich also städtische Leitungsinfrastruktur in/an als Wald klassifizierten Flächen. Die betreffenden Flächen befinden sich außerdem im Eigentum der Stadt Datteln.

Die Frage der Waldklassifizierung und des damit verbundenen Abstands von 30 Metern zur nächsten Wohnbebauung ist im weiteren Verfahren zu verifizieren und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bewerten.

Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf Variante 1.1 (StadtUmBau GmbH, Kevelaer, ohne Maßstab)



Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurf Variante 3.1 (StadtUmBau GmbH, Kevelaer, ohne Maßstab)



Das Städtebauliche Konzept enthält für die Varianten 1 und 2 zwischen ca. 300 und 320 Wohneinheiten und für die Variante 3 rund 390 Wohneinheiten.

5 Erschließung

Die äußere Erschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt von Norden über die „Elisabethstraße“ und von Süden über die Straße „Am alten Stadion“. Grundsätzlich soll möglichst viel Verkehr aus dem neuen Quartier im Westen auf die Bundesstraße geführt werden und möglichst wenig nach Norden ein- und ausfahren. Durchgangsverkehre sind zu vermeiden. Eine weitere direkte Anbindung an den Ostring (B 235) war bereits im Vorfeld der Planung ausgeschlossen worden.

Innerhalb des neuen Wohngebiets sind neue Erschließungsstraßen anzulegen, die im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens im noch zu erstellenden Rechtsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Zur Beurteilung der ausreichenden Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßenverkehrsnetzes wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Rahmen des Gutachtens² erfolgten Verkehrserhebungen an vier Knotenpunkten und vier Straßenquerschnitten der näheren Umgebung, um im ersten Schritt den Bestand abzubilden. Im Einzelnen wurden folgende Knotenpunkte und Straßenquerschnitte betrachtet:

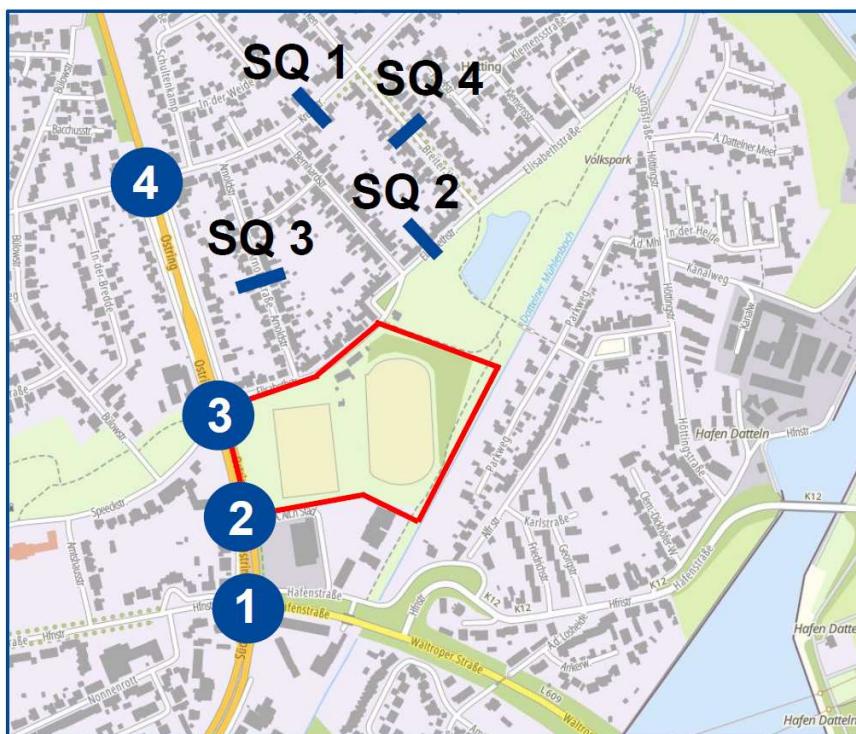
- KP1: Ostring (B 235) / Südring (B 235) / Hafenstraße (L 609)
- KP2: Ostring (B 235) / Am Alten Stadion

² Fischer Teamplan: Verkehrsgutachten BP 125 „Ehemaliges Ostringstadion“ in Datteln, Erftstadt, Februar 2024

- KP3: Ostring (B 235) / Elisabethstraße / Speeckstraße
- KP4: Ostring (B 235) / Kreuzstraße
- SQ1: Kreuzstraße östl. Bernhardstraße
- SQ2: Elisabethstraße östl. Bernhardstraße
- SQ3: Arnoldstraße südl. Petersbredder
- SQ4: Breiter Weg südl. Kreuzstraße

(Fischer Teamplan, S. 6, 7)

Abbildung 13: Lage der untersuchten Knotenpunkte und Straßenquerschnitte (Quelle: Verkehrsgutachten Fischer Teamplan)



Die Verkehrszählung erfolgte am 01.03.2023 und 02.03.2023 in 15-Minuten-Intervallen über jeweils 24 Stunden (Fischer Teamplan, S. 12).

Im Ergebnis sind die Knotenpunkte KP2, KP3 und KP 4 im Bestandsfall leistungsfähig, während KP 1 nicht die für diese Einstufung erforderliche Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs erreicht (Fischer Teamplan, S. 12). Für die untersuchten Straßenquerschnitten gilt, dass allen vier ein leistungsfähiger Verkehrsablauf im Bestand attestiert wird (Fischer Teamplan, S. 12, 13).

Im Planfall, der die durch das neue Wohngebiet erzeugten Zusatzverkehre berücksichtigt, erweisen sich laut Gutachten die im Bestand leistungsfähigen Knotenpunkte 2 bis 4 ebenfalls als leistungsfähig (Fischer Teamplan, S. 20). Die Auswirkungen aller drei städtebaulichen Entwurfsvarianten auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes werden als „minimal“ eingestuft. Für den KP 1 galt bereits ohne zusätzlichen Verkehr ein Verbesserungsbedarf (Fischer Teamplan, S. 20). Für die untersuchten

Straßenquerschnitte gilt ebenfalls, dass der Verkehrsablauf durch das neue Wohngebiet nicht erheblich beeinflusst wird und weiterhin als leistungsfähig angesehen wird (Fischer Teamplan, S. 21).

Für den genannten nicht leistungsfähigen Knotenpunkt KP 1 werden in dem Gutachten Maßnahmen zur Ertüchtigung genannt, die erforderlich sind, um die prognostizierten Verkehre abwickeln zu können. Dabei ist zwischen betrieblichen und baulichen Lösungen zu differenzieren. Betriebliche Anpassungen des Signalprogramms an der Lichtsignalanlage werden als kostengünstiger bezeichnet und deshalb im ersten Schritt untersucht. Es zeigt sich, dass eine Änderung an der Ampelschaltung eine Verbesserung der Verkehrsqualität hin zur ausreichenden Qualitätsstufe D mit sich bringen würde (Fischer Teamplan, S. 24).

Als weitere Maßnahme, hier bezogen auf die Verbesserung der bestehenden Fuß- und Radwegachse nördlich des Plangebiets, wird für den KP 3, der derzeit über eine Lichtsignalanlage geregelt wird, ein Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz mit Fußgängerüberwegen empfohlen (Fischer Teamplan, S. 24).

Als Fazit ist aus den durchgeführten Verkehrsuntersuchungen zu entnehmen, dass die geplante Wohngebietsentwicklung unter Berücksichtigung verkehrserüchtigender Maßnahmen realisierbar ist.

6 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebiets bereitgestellt. Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze wie Gas, Wasser und Strom durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden.

Was die Entwässerung betrifft, ist es aus derzeitiger Sicht sowohl vorstellbar, das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Bach einzuleiten als auch die Möglichkeiten einer Versickerung zu untersuchen. Im Zuge der Entwässerungsplanung ist auch die Notwendigkeit einer Rückhaltung zu prüfen. In der Umgebung gibt es einen Teich, der mit Regenwasser gespeist werden könnte. Dieser hat einen Überlauf in den Bach. Auch dies ist in der Entwässerungsplanung als Option zu betrachten.

Eine verbindliche Integration der Entwässerungsplanung erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

7 Immissionsschutz

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung sind immissionsschutzfachliche Belange betroffen, die einer genaueren Betrachtung im Verlauf des Verfahrens bedürfen. Hier sind primär die westlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße für den Verkehrslärm und der südlich angrenzende Lebensmitteldiscounter für den Gewerbelärm zu nennen.

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

Zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials in Bezug auf mögliche dauerhafte immissionsschutzfachliche Konflikte wurde der Vorabzug eines Schallgutachtens³ erarbeitet, dessen Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

Im Rahmen des Gutachtens waren die zu erwartende Verkehrslärm- und Gewerbelärmkulisse und der Schutzanspruch der zukünftigen Wohnnutzung zu betrachten und mögliche Konflikte wie auch Maßnahmen aufzuzeigen.

Gewerbelärm

Die betrachteten Emittenten sind ein Lebensmitteldiscounter, ein Ärztehaus, eine Kindertagesstätte und der Ortsverband des THW. Als Ergebnis bzgl. des Gewerbelärms ist festzuhalten, dass die schalltechnischen Richtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber (6 bis 22 Uhr) und bei 40 dB(A) nachts (22 bis 6 Uhr) im Plangebiet überwiegend eingehalten werden. Eine Ausnahme bildet hier tagsüber der Nahbereich zum Lebensmitteldiscounter, zum Ärztehaus und der Kita. Hier sind im weiteren Verlauf des Verfahrens geeignete Lärmminderungsmaßnahmen wie z.B. Vorgaben zur Grundrissgestaltung festzulegen.

Verkehrslärm

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Allgemeine Wohngebiete tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Für den Verkehrslärm sind die umliegenden Straßen (B 235, L 609, Hafenstraße, Elisabethstraße) als Schallquellen in die Berechnungen eingeflossen.

Aus den vorgenommenen Ausbreitungsrechnungen geht hervor, dass durch den Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im überwiegenden Plangebiet überschritten werden.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von tagsüber 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A) wird überwiegend eingehalten und nur ganz im Westen entlang der B 235 überschritten.

Aufgrund dieser Ergebnisse sind laut Gutachten die Lärmeinwirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu mindern. Im Bebauungsplan können bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Passive Schallschutzmaßnahmen zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschimmissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu

³ Normec Uppenkamp: Schallimmissionsschutzgutachten zur Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 125 (ehemaliges Ostringstadion), Ahaus, 29.08.2023

verringern. Unter passiven Schallschutzmaßnahmen werden bauliche Maßnahmen am Gebäude verstanden, mit denen die anzustrebenden Schall-Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. Die Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Wohnräume können anhand der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt werden.

Entsprechend der ermittelten Immissionswerte des Gutachtens werden im Bebauungsplan zur Entwurfsschlussfassung die sich ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel in einer Beikarte abgebildet, aus denen wiederum die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile abzuleiten ist. Hierzu wird eine konkretisierende textliche Festsetzung ergänzt. Im Bereich der jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind daraus sich ergebende Schalldämm-Maße $R'w, res$ einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind neben den maßgeblichen Außenlärmpegeln von der Raumart des schutzbedürftigen Raumes abhängig.

Die Raumarten teilen sich in drei Klassen auf:

- Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$
- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches: $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$
- Büroräume und Ähnliches: $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$

Das Schalldämm-Maße $R'w, res$ ergibt sich, indem der Wert der jeweiligen Raumart von dem dort ermittelten Außenlärmpegel (La) abgezogen wird: $R'w, ges = La - K_{Raumart}$

Die Festsetzung dient dazu, einen ausreichenden Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm sicherzustellen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, an denen nachts höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) zu erwarten sind, schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig sind, die auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Die Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Die DIN 4109 (2018 Teil 1 und 2) kann im Rathaus Datteln, Fachdienst Stadtplanung, Genthiner Straße 8, innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.

In Außenwohnbereichen sollten die Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten werden, da in Mischgebieten generell Wohnen zulässig ist und bei Einhaltung von MI-Werten grundsätzlich gesundheitlich unbedenkliche Wohnverhältnisse gegeben sind. Allgemein wird - untermauert von einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 13.03.2008 (Az.: 7 D 34/07.NE) - davon ausgegangen, dass auch bei einem Dauerschallpegel von 62 dB(A) noch eine ausreichende Kommunikation möglich ist, so dass Außenwohnbereiche bis zu diesem

Pegel noch vertretbar sind. Da angesichts der Ergebnisse des Schallgutachtens dieser Orientierungswert im Westen bis rund 75 m Abstand zum Ostring sowie im äußersten Norden entlang der Elisabethstraße überschritten wird, sollten dort Außenwohnbereiche laut Gutachten möglichst entlang der lärmzugewandten Fassaden angeordnet werden. Aus diesem Grund soll zur Entwurfsfassung zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse eine textliche Festsetzung in den Rechtsplan des Bebauungsplans aufgenommen werden, wonach durch entsprechende Schutzvorkehrungen auch in Außenwohnbereichen Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber eingehalten werden müssen.

Es ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt, eine neue Wohnbaufläche in einen bereits vorbelasteten Bereich hinein zu planen, in dem eine umfassende Einhaltung der Orientierungswerte als Außenpegel nicht flächendeckend möglich ist. Auf diesen Sachverhalt wird bereits in Beiblatt 1 zur DIN 18005 hingewiesen, wo in derartigen Fällen explizit die Möglichkeit über den aktiven Schallschutz hinausgehender Maßnahmen genannt wird. Solche Maßnahmen können etwa eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen sein. Von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht werden.

Deshalb werden im Zuge der Abwägung über den Orientierungswerten liegende Außenpegel an der lärmzugewandten Seite von Wohngebäuden hingenommen, weil im Innern der Gebäude durch die Verwendung schallschützender Außenbauteile ein angemessener Lärmschutz sichergestellt wird. Hinzu kommt, dass durch die Gebäudeanordnung die rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und darüber hinaus weitere dahinter liegende Grundstücke wirkungsvoll abgeschirmt werden.

Zusammenfassend ist unter der Voraussetzung der Einhaltung der genannten Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung davon auszugehen, dass eine Nutzung der Grundstücke ohne unzumutbare Einschränkungen oder gesundheitlich bedenkliche Schallsituationen gegeben sein wird.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens und nach Vorliegen des endgültigen Schallgutachtens werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen konkretisiert und im Bebauungsplan festgesetzt.

8 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Bauleitplanverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Dabei steht der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich der Prüfumfang bei Bauleitplanverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Ein Fachbüro wurde beauftragt, in einer Vorprüfung festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur,

Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Die Ergebnisse des Artenschutzbeitrags werden zur öffentlichen Auslegung des Plannentwurfs vorliegen.

9 Hochwasser- und Überflutungsgefährdung / Starkregen

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 125 befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht. Das Plangebiet grenzt an das östlich verlaufende Überschwemmungsgebiet Dattelner Mühlenbach und Steinrapener Bach an.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb der durch das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Naturschutz und Verbraucherschutz NRW festgelegten Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 b WHG.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann aber nicht ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregen Gefahren"⁴ veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in großen Teilen des Plangebiets, mit besonderer Ausdehnung im Osten bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 – 0,5 m anzunehmen ist.

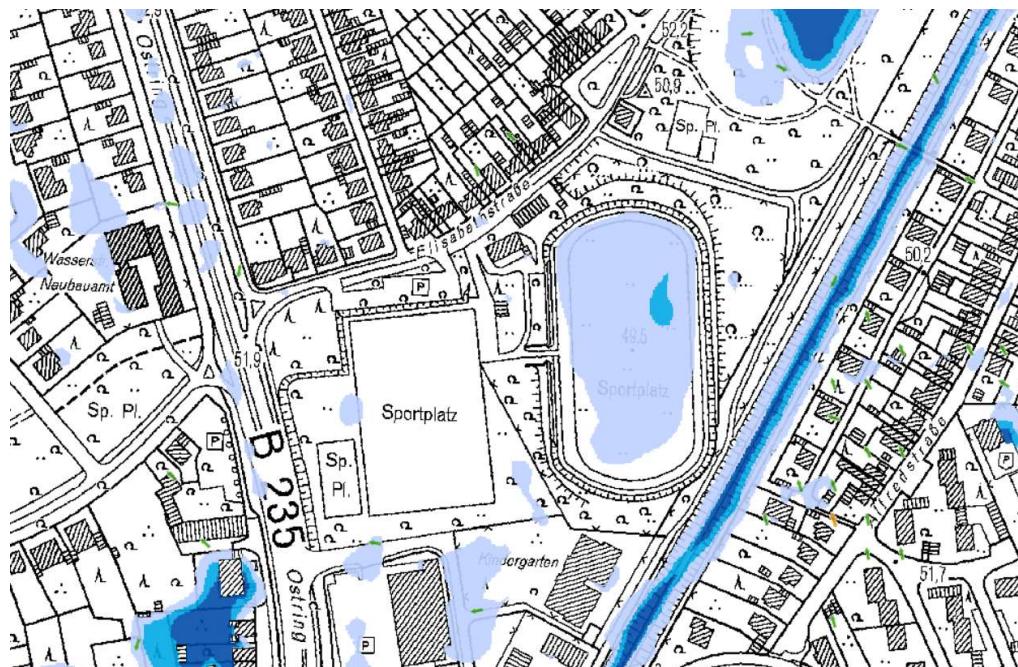
Die Stadt Datteln verfügt außerdem über eine eigene Gefährdungskarte, die auf der Grundlage einer Computersimulation, bei der bestimmte Starkregenereignisse durchgespielt wurden, erstellt wurde. Die räumliche Verteilung der Gefährdungsbereiche entspricht in etwa der aus dem landesweiten Geoportal, doch ist die Darstellung etwas kleinteiliger und zeigt in der kommunalen Karte weniger betroffene Teilflächen an. Die Überflutungstiefen betragen demnach überwiegend 10 bis 30 cm, in einem kleinen Bereich des östlichen ehemaligen Sportplatzes 30 bis 50 cm.

Bezüglich einer möglichen Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse sowie die Folgen durch lokale urbane Überflutungen bzw. urbane Sturzfluten in Folge von Extremwetterereignissen steigt die Anfälligkeit durch die Änderung der Nutzung zu einem Wohngebiet. Die zusätzliche Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen verringert die Potenzialflächen zur lokalen Versickerung. Der Abfluss von Regenwasser kann also durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate. Im vorliegenden Plangebiet tragen die vorgesehenen

⁴ <https://geoportal.de/map.html>

Grünflächen dazu bei, die Auswirkungen möglicher Starkregenereignisse abzumildern.

Abbildung 14: Auszug aus der Themenkarte Starkregen des Geodatenportals Datteln (ohne Maßstab)



Überflutungstiefen



Eine vertiefende Betrachtung der Starkregenthematik erfolgt im Zuge der noch zu erarbeitenden Entwässerungskonzeption im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

10 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Datteln als Untere Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich zu

informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

11 Altlasten

Der südliche und östliche Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder ein Altlastverdacht besteht. Es handelt sich dabei um eine großflächige Abgrenzung, die sich über weite Teile des Stadtgebiets erstreckt. Ein konkreter Verdacht für das Gelände des ehemaligen Ostringstadions ist nicht bekannt. Auf dem südlich angrenzenden ehemaligen Speeckgelände wurden im Zuge der dortigen Unternehmensansiedlungen verschiedene Auffüllungen entdeckt, aus denen zwar kein direkter Sanierungsbedarf abgeleitet wurde, ein solcher aber aufgrund der lediglich punktuellen Probenentnahme auch nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte.

Im weiteren Verfahren ist auch für das vorliegende Plangebiet eine Bodenuntersuchung durchzuführen, im Zuge derer der Untergrund neben der Wasserdurchlässigkeit auch auf mögliche Bodenverunreinigungen hin überprüft wird. Nach Vorliegen dieses Gutachtens ist darüber zu entscheiden, ob auch im Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen wird.

12 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für die angrenzenden Flächen wurden im Zuge verschiedener Baumaßnahmen bzw. Planverfahren zahlreiche konkrete Verdachte gemeldet.

Die Bauherren werden durch Hinweis auf dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

13 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht wird die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen berücksichtigen und als Teil der Begründung zur öffentlichen Auslegung vorliegen. Eine vollständige Umweltprüfung ist zudem in der jetzigen Planungsphase nicht möglich und sinnvoll, weil die zu den einzelnen Themen bzw. Schutzgütern erforderlichen Gutachten und Fachbeiträge zum Teil noch erarbeitet werden.

Hinsichtlich der Umweltbelange werden insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume, auf Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit der im Bereich der neuen Wohnbebauung zukünftig lebenden Menschen durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Aussagen zu Biototypen, zum Lebensraumpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie zur Erfüllung oder Nichterfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Boden und Fläche werden Aussagen zu Bodentypen- und -funktionen, Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen durch Bodenversiegelung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser werden Aussagen zum Grundwasser und der Ableitung von Niederschlagswasser getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima werden Aussagen zu Siedlungsflächen, Schadstoffbelastung bzw. Luftqualität, Lokalklima und Auswirkungen durch die Siedlungsentwicklung getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft werden Aussagen zu anthropogener Vorprägung, Erholungseignung und Auswirkungen durch visuelle Veränderungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden Aussagen zu Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Denkmälern, dem Verhalten bei archäologischen Funden sowie zur Betroffenheit von Kulturlandschaften getroffen.

Erarbeitet:



3. September 2024