

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5b
„Hötting Süd“

Begründung I Stand 17.10.2024

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



© Luftbild: Geobasis NRW 2018

INHALT

1.	AUSGANGSSITUATION	1
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	1
1.3	Planverfahren	2
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Bebauungspläne	4
2.4	Bundesfernstraßengesetz	5
3.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.4	Gestalterische Festsetzungen.....	9
5.	BELANGE DES VERKEHRS	9
5.1	Verkehrerschließung	9
5.2	Ruhender Verkehr	10
5.3	Verkehrsuntersuchung.....	10
6.	BELANGE DES SCHALLSCHUTZES.....	13
6.1	Verkehrslärm	13
6.2	Gewerbelärm	15
7.	GRÜNORDNUNG.....	17
8.	SOLARDACHPFLICHT	18
9.	UMWELTBELANGE.....	18
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht	18
9.2	Eingriffsregelung.....	18
9.3	Artenschutz.....	19
9.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
9.5	Hochwasserschutz/Schutz vor Starkregenereignissen.....	20
9.6	Baugrund- und chemische Bodenuntersuchungen.....	21
10.	SONSTIGE BELANGE	23
10.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	23
10.2	Ver- und Entsorgung.....	23
10.3	Kampfmittel.....	23
10.4	Bergbau	24
11.	FLÄCHENBILANZ.....	24
12.	KOSTEN.....	24
13.	GUTACHTEN	24

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Datteln hat am 06.05.2020 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 5 „Hötting Nord“ für einen Teilbereich aufzuheben und als Bebauungsplan Nr. 5a „Gewerbepark Hötting“ neu aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Hötting Nord“ umfasst einen Bereich, der mit Gewerbebauten und Wohngebäuden bebaut ist.

Nach den im Jahr 2020 gefassten Aufhebungs- und Aufstellungsbeschlüssen wurde das Verfahren bislang nicht weitergeführt. Aufgrund aktueller Veränderungen in dem Gebiet wurde entschieden, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5a „Gewerbepark Hötting“ zu verkleinern und durch einen zweiten Bebauungsplan Nr. 5b „Hötting Süd“ im geänderten Bereich zu ergänzen.

Grund für die Änderung ist der anhaltend hohe Bedarf an Wohnraum. Die Stadt Datteln beabsichtigt, im Planbereich innerhalb eines Gebiets mit gemischter baulicher Nutzung neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig soll der Standort im Kreuzungsbereich von Ostring und Industriestraße städtebaulich aufgewertet werden, indem ein urbanes Quartier in Form einer straßenbegleitenden Bebauung mit einer angemessenen baulichen Dichte entsteht. Der neue Eigentümer der brachgefallenen Fläche des ehemaligen Autohauses plant, diese zeitnah neu zu bebauen. Der aktuelle städtebauliche Entwurf steht im Einklang mit dem Ziel der Stadt Datteln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5b „Hötting Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung geschaffen werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Datteln am Ostring und der Industriestraße, unweit des Wesel-Datteln-Kanals. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbegebiet, welches Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 5 ist. Im Südosten ist die Umgebung von einem Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern geprägt, welches ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 liegt. Im Westen schließen sich an den Ostring weitere Wohngebiete an.

Im Plangebiet befinden sich ein aufgegebenes Autohaus sowie in einem eigenständigen Gebäude ein Pflegedienst. Beide Gebäude sollen im Zuge der Realisierung der Planung abgerissen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5b „Hötting Süd“ umfasst in der Gemarkung Datteln, Flur 39 die Flurstücke 243, 312, 313, 401 und 445, welche sich in privatem Eigentum befinden.

Das Plangebiet ist ca. 1,3 ha groß.

Bebauungsplan Nr. 5b „Hötting-Süd“ - Entwurf
Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Eigene Darstellung nach Vermessungsbüro Wiegen 2023)

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5b „Hötting Süd“ erfolgt im Vollverfahren. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als Teil II der Begründung dargestellt werden. Außerdem wird eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.08.2024 bis einschließlich 09.09.2024. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest (§ 19 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW)).

Im gegenwärtig wirksamen Regionalplan Ruhr ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Abb. 2: Regionalplan Ruhr, Ausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans © Regionalverband Ruhr (2024)

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Datteln liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5b „Hötting Süd“ unterschiedliche Darstellungen vor: Die Fläche des ehemaligen Autohauses und des Pflegediensts ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Fläche im äußersten Süden des Geltungsbereichs liegt im Flächennutzungsplan innerhalb einer Wohnbaufläche (W).



Abb. 3 Flächennutzungsplan der Stadt Datteln, Ausschnitt mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Eigene Darstellung nach Stadt Datteln)

2.3 Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 5 „Hötting Nord“

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Hötting-Nord“. Der größte Teil des Plangebiets ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, in dem sich die Gebäude des ehemaligen Autohauses und des Pflegediensts befinden. Ein Teil dieser Fläche liegt innerhalb einer privaten Grünfläche mit zu schützender Baumbepflanzung, welche als Trennung von Gewerbegebiet und südlich angrenzendem Wohngebiet dient. Die Brachfläche im Süden des Plangebiets liegt innerhalb eines Reinen Wohngebiets (WR). Der nördliche, nordöstliche sowie westliche Rand des Plangebiets liegt außerdem in einer als private Grundstückseingrünung festgesetzten Zone.



Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5 „Hötting Nord“, Ausschnitt mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 5b (Eigene Darstellung nach Stadt Datteln 1964)

Bebauungsplan Nr. 33a/d „Elisabeth-Selbert-Straße/Bülowstraße/Bacchusstraße“
Westlich des Plangebiets am Ostring liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33a/d „Elisabeth-Selbert-Straße/Bülowstraße/Bacchusstraße“. Dieser setzt für die sich dort befindlichen Wohn- und Gewerbebauten Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Mischgebiete (MI) fest.

Bebauungsplan Nr. 33 „Alte Münsterstraße“
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 „Alte Münsterstraße“ liegt nordwestlich des Plangebiets am Ostring. Dieser setzt für die dortige Bebauung Gewerbegebiete (GE) fest.

2.4 Bundesfernstraßengesetz

Nach § 9 Abs. 1 FStrG dürfen bei Bundesstraßen keine Hochbauten in einer Entfernung von 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden. Im Bereich des Plangebiets, im nördlichen und südlichen Verlauf der B 235 wird der Mindestabstand an vielen Stellen unterschritten. Nach § 9 Abs. 7 FStrG ist eine Verringerung des Abstands möglich, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans

entspricht, der mindestens die Begrenzungen der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Aufgrund der Bestandsbebauung wird die Anbauverbotszone in Absprache mit Straßen NRW auf einen Anstand von 18 m verringert.

3. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros TOR 5 dient als Grundlage für die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans.

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von fünf Gebäuden im Plangebiet vor. Die Baukörper werden U-förmig mit Öffnung in südliche Richtung angeordnet. Drei der fünf Gebäude sollen viergeschossig errichtet werden. Das Eckgebäude soll dagegen fünf Geschosse erhalten, während das südliche Gebäude niedriger mit 3 ½ Geschossen ausgestattet wird. Die Gebäude sollen begrünte Flachdächer erhalten.

Zwischen den Gebäuden entsteht ein Freiraum, welcher nach Süden geöffnet ist. Dieser dient als Gemeinschaftsfläche und soll eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Erschlossen werden die Gebäude über eine Privaterschließung im Westen und über die Industriestraße im Norden. Die Unterbringung der Pkw-Stellplätze ist vornehmlich in einer Tiefgarage geplant, die von der Industriestraße aus angefahren werden soll. Eine gewisse Anzahl von oberirdischen Stellplätzen ist entlang der Industriestraße und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen geplant.



Abb. 5: Vorläufige Visualisierung ©TOR 5 Architekten, Juni 2024

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine gemischte bauliche Nutzung geplant. Für das Quartier wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets führt in diesem Bereich der Stadt Datteln zu dem Verlust von Gewerbeflächen. Diesem Verlust stehen jedoch neue Gewerbeflächen gegenüber, die im Rahmen der Aufstellung anderer Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert werden. Dazu gehören der Bebauungsplan 100 „newPark“ (Rechtskraft 2023) mit ca. 60 ha Fläche für gewerbliche/industrielle Großansiedlungen, der Bebauungsplan 94 „Sutumer Bach“ (im Verfahren) mit ca. 1,5 ha Industriefläche sowie der Bebauungsplan 105 „Arbeiten im Park am Dortmund-Ems-Kanal (Nachnutzung Kraftwerk Datteln 1-3)“ (im Verfahren) mit ca. 7,9 ha Gewerbefläche.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Es handelt sich um einen neuen Baugebietstyp innerhalb der gemischten Bauflächen. Unterschieden werden in urbanen Gebieten die beiden Hauptnutzungen „Wohnen“ sowie „nicht wesentlich störendes Gewerbe“, wo eine Ergänzung durch „soziale, kulturelle und andere Einrichtungen“, die ebenfalls die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dürfen, erfolgen soll. Die größere Bandbreite an Nutzungsmischungen wird damit zum wesensbestimmenden Merkmal urbaner Gebiete. Eine Gleichgewichtigkeit der Nutzungen ist nicht erforderlich. Der Gebietscharakter des urbanen Gebiets ist bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat; der gemischte Charakter des Gebiets insgesamt muss erhalten bleiben.

Allgemein zulässig sind im Urbanen Gebiet:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

Mit der festgesetzten Nutzungsmischung soll im Plangebiet die Entstehung eines offenen und lebendigen städtischen Quartiers befördert werden. Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sollen im Baugebiet nicht zulässig sein. Diese Nutzungen erzeugen zusätzlichen Verkehr und Lärm bzw. sind flächenintensiv und vertragen sich deshalb nicht mit dem geplanten städtebaulichen Konzept. Einzelhandelsbetriebe werden generell zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Datteln im Plangebiet ausgeschlossen.

Eine weitere Feinsteuerung ist im Bebauungsplan-Entwurf nicht vorgesehen, da der Investor zwar eine konkrete Gebäudeplanung avisiert, aber die zukünftigen Nutzungen noch nicht feststehen. Hier soll ein ausreichender Handlungsspielraum bei der Vermarktung der Flächen bestehen bleiben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird i.V.m. § 16 BauNVO in dem Urbanen Gebiet festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie
- die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max.).

Für das urbane Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit wird der in § 17 BauNVO genannte Orientierungswert für urbane Gebiete, der bei 0,8 liegt, unterschritten. Im südlichen Bereich des Grundstücks werden Anpflanzflächen zur Eingrünung des Baugebiets in südliche Richtung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Diese Flächen dürfen gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Berechnung der Grundfläche mit herangezogen werden.

Die Bebauung ist im Wesentlichen mit vier Vollgeschossen geplant. Der Kopfbau im Eckbereich Ostring / Industriestraße soll zur städtebaulichen Betonung des Gebäudekomplexes in diesem Bereich fünf Vollgeschosse erhalten. Der südliche Baukörper hingegen wird niedriger mit drei Vollgeschossen ausgestattet.

Eine städtebauliche Vorprägung mit mehrgeschossigen Geschosswohnungsbauten ist südöstlich des Plangebiets im Bereich der Eichenstraße gegeben.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt als Höhenangabe in Meter über dem Deutschen Haupthöhennetz (m ü. DHHN). Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss). Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte OK-Höhe um bis zu 3 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden. Damit wird sichergestellt, dass solche Anlagen städtebaulich nicht störend in Erscheinung treten. Eine Ausnahme von diesem Zurücktreten ist ausschließlich für Aufzüge zulässig.

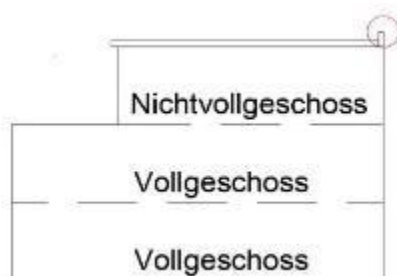


Abb. 6: Systemskizze zur Definition der Oberkante bei Flachdachgebäuden (Attikahöhe)

Für Gebäudetrakte mit vier Vollgeschossen wird eine maximale Gebäudehöhe von 65,10 m ü. DHHN festgesetzt (maximale Attikahöhe: 13,80 m), während für den Gebäudetrakt mit fünf Vollgeschossen eine maximale Gebäudehöhe von 68,20 m ü. DHHN festgesetzt wird (maximale Attikahöhe: 16,90 m). Der eingeschossige Zwischentrakt darf eine maximale Gebäudehöhe von 56,10 m ü. DHHN erhalten (maximale Brüstungshöhe: 5,80 m). Das im Süden geplante Gebäude darf drei Vollgeschosse sowie im westlichen Gebäudebereich ein viertes Geschoss als Nichtvollgeschoss erhalten. Hier wird dementsprechend eine maximale Gebäudehöhe von 63,90 m ü. DHHN festgesetzt (maximale Attikahöhe: 12,70 m). Die Oberkante der Tiefgarage darf auf einer Höhe von 52,50 m ü. DHHN liegen.

Für den dreigeschossige Gebäudetrakt im Osten wird eine maximale Gebäudehöhe von 61,90 m ü. DHHN festgesetzt (maximale Attikahöhe: 10,70 m). Zudem wird für den dreigeschossigen Bereich festgesetzt, dass hier keine Dachterrassen errichtet werden dürfen. Grund für diese Festsetzung ist, dass das Gebäude in Richtung der südlich angrenzenden Wohnsiedlung nochmals in seiner Höhe abgestuft werden soll.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Gebäude werden in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m erbaut werden dürfen. Diese Festsetzung dient dazu, dass straßenbegleitende Gebäuderiegel erbaut werden können, die vor dem Verkehrslärm des Ostrings und der Industriestraße wirkungsvoll abschirmen. So entstehen lärmgeschützte Gebäuderückseiten sowie ein ruhiger Innenhof.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterische Regelungen können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW getroffen werden und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachform sowie zur Gestaltung der Vorgärten.

Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Eine einheitliche Dachform fördert das Entstehen eines harmonischen Erscheinungsbildes im Quartier. Das Flachdach wird auch aus funktionalen Gründen festgesetzt, da es die Ausbildung von Dachbegrünungen, die der Retention von Regenwasser dienen, am besten erfüllt.

Entlang des Ostrings und der Industriestraße sind mindestens 50 % der zeichnerisch als Vorgärten festgesetzten Flächen gärtnerisch anzulegen, vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung dient dazu, den Anteil unnötig versiegelter Flächen gering zu halten und eine Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten. Versiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben, sondern wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus, da Steine Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Darüber hinaus verringert sich durch Versiegelungen die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, ein ansprechend gestaltetes, in seiner Formensprache homogene Bebauung zu entwickeln. Sie lassen dem Investor dennoch genügend Spielraum zur Verwirklichung eigener gestalterischer Wünsche.

5. Belange des Verkehrs

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets durch den Kfz-Verkehr erfolgt über die nördlich des Plangebiets verlaufende Industriestraße, die im Nordwesten an den Ostring (B 235) angebunden ist. Der Kfz-Verkehr soll von der Industriestraße direkt in eine Tiefgarage geleitet werden. Der Kern des geplanten Quartiers soll dadurch autofrei bleiben. Eine verkehrstechnische

Anbindung an die B 235 ist auszuschließen, so dass entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der Industriestraße bis auf Höhe der östlichsten Baugrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird.

5.2 Ruhender Verkehr

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Baugebiet sind Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO im Wesentlichen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den gesondert hierfür gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Carports (St/Cp) zulässig.

5.3 Verkehrsuntersuchung

Dem Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegt (abvi Verkehrsplanung, Oktober 2024).

Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch das geplante Bauvorhaben bewertet. Untersucht wurde, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die aus dem geplanten Vorhaben zusätzlich hervorgerufenen Kfz-Verkehre verträglich abgewickelt werden können und ob ggfs. ein Ausbau der bestehenden Infrastruktur zur verkehrssicheren und leistungsfähigen Abwicklung der vorhabenbezogenen Kfz-Verkehre erforderlich ist.

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation wurden am Knotenpunkt Ostring / Münsterstraße / Industriestraße am Dienstag, 02.07.2024 in den Zeiträumen zwischen 7.00 und 9.00 Uhr am Morgen und zwischen 15.00 und 18.00 Uhr am Nachmittag Verkehrszählungen durchgeführt.

Für die Abschätzung der Verkehrsbelastungen im Lastfall Prognose-Null können im Grundsatz gewisse Zufallsschwankungen der täglichen Verkehrszusammensetzung in Bezug auf die durch Zählung vor Ort erhobenen Verkehrsdaten sowie allgemeine Verkehrsveränderungen z.B. durch weiterhin steigende Mobilität und Motorisierung bzw. veränderte Verkehrsmittelwahl nicht ausgeschlossen werden.

In der vorliegenden Untersuchung wurde im Rahmen einer durchaus konservativen Betrachtung die Grundtendenzen einer weiter zunehmenden Verkehrsentwicklung aus der Verkehrsverflechtungsprognose 2030 berücksichtigt und in der Vorbelastung bzw. im Lastfall Prognose-Null sowohl im Pkw-Verkehr als auch im Lkw-Verkehr eine Zunahme um jeweils 5% gegenüber den Zählwerten vom Februar 2024 angenommen. Mit diesem Ansatz werden als worst-case-Annahmen allgemeine Verkehrszunahmen z.B. durch steigende Motorisierung und/oder zunehmende Mobilität abgedeckt.

Grundlage der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind die vom Büro TOR 5 Architekten übermittelten Nutzungsvorgaben, wonach für den Anteil an Wohnnutzungen 75 % und für den gewerblicher Nutzungen 25 % angenommen wurde. Hergeleitet wird dies über die Festsetzung eines Urbanen Quartiers, welches im Gegensatz zum Mischgebiet keine hälftige Mischung von Wohnen und Gewerbe aufweisen muss; die Wohnnutzung darf im Urbanen Gebiet überwiegen. Als gewerblichen Nutzungen im Baugebiet wurden Büro- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Verwaltungen, Versicherungen, Planungsbüros, Arztpraxen, medizinische Einrichtungen) angenommen, weil hier ein nennenswerter Kunden- und Besucherverkehr zu erwarten ist. Für das gesamte Vorhaben gelten dementsprechend nachfolgende Nutzungsansätze:

Bebauungsplan Nr. 5b „Hötting-Süd“ - Entwurf
Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Wohnnutzung 90 Wohneinheiten
Büronutzung 3.433 m² BGF

Im Ergebnis der Verkehrserzeugungsberechnungen ergibt sich als Tagesgesamtbelastung für das geplante Vorhaben jeweils im Zielverkehr und im Quellverkehr ein Zusatzaufkommen von insgesamt 443 Kfz/Tag, aufgeteilt nach Nutzergruppen:

284 Kfz/Tag	Bewohnerverkehr
19 Kfz/Tag	Besucherverkehr
14 Kfz/Tag	Wirtschaftsverkehr
93 Kfz/Tag	Gewerbe (Büro) Beschäftigtenverkehr
26 Kfz/Tag	Gewerbe (Büro) Kunden- und Besucherverkehr
7 Kfz/Tag	Gewerbe (Büro) Lieferverkehr

In der Überlagerung der Kfz-Frequenzen aus den verschiedenen Nutzungsbereichen sind in den maßgeblich zu betrachtenden Stundenintervallen an einem Normalwerktag folgende Zusatzverkehrsanteile zu erwarten:

	<u>Zielverkehr</u>	<u>Quellverkehr</u>
7.00 - 8.00 Uhr:	31 Kfz/h.....	49 Kfz/h
16.00 - 17.00 Uhr:	46 Kfz/h.....	43 Kfz/h

Die den Bewertungen zugrunde gelegten PROGNOSE-Verkehrsbelastungen ergeben sich durch die Überlagerung der Vorbelastung (Zählwerte vom 02.07.2024 zuzüglich einer pauschalen Erhöhung um 5 % für mögliche allgemeine Verkehrszunahmen) mit den Zusatzverkehren des geplanten Vorhabens. An den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten sind demnach folgende Veränderungen im Kfz-Verkehr zu erwarten.

	Analyse	Vorbelastung	Zusatzverkehr	Prognose
<u>Ostring / Münsterstraße / Industriestraße</u>				
Morgenspitze	1.212 Kfz/h	1.274 Kfz/h	80 Kfz/h	1.354 Kfz/h
Nachmittagsspitze	1.382 Kfz/h	1.452 Kfz/h	89 Kfz/h	1.541 Kfz/h
<u>Industriestraße / Zufahrt Tiefgarage</u>				
Morgenspitze	180 Kfz/h	190 Kfz/h	80 Kfz/h	270 Kfz/h
Nachmittagsspitze	152 Kfz/h	159 Kfz/h	89 Kfz/h	248 Kfz/h

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit erfolgte auf der Grundlage der Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS mit Hilfe von EDV-gestützten Rechenprogrammen der Technischen Universität Dresden. In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung ergaben sich folgende Bewertungen:

Ostring / Münsterstraße / Industriestraße

Nach den vom Landesbetrieb Straßen.NRW zur Verfügung gestellten signaltechnischen Unterlagen zeigt sich, dass an dem Knotenpunkt Ostring / Münsterstraße / Industriestraße keine Festzeitprogramme zum Einsatz kommen. Aufgrund der bestehenden Feuerwehranmeldung gibt es dort nur eine Einzelsteuerung. Da jedoch die Berechnung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität nach den HBS-Berechnungsverfahren nur für Knotenpunkte mit Festzeitsteuerung vorgenommen werden kann, werden hilfsweise die maximalen Freigabezeiten und ein 2-Phasen-System mit einer Umlaufzeit von 86 sec zugrunde gelegt. Die Abbiegeströme in jeder Knotenzufahrt werden jeweils in einer gemeinsamen Grünzeit freigegeben. In der ersten Phase werden die beiden Hauptverkehrsrichtungen im Zuge des Ostrings (B 235) geschaltet, in der zweiten Phase die beiden Zufahrten Münsterstraße und Industriestraße. Die

Verkehrsströme in beiden Phasen werden zu identischen Zeitpunkten ohne Vorlauf bzw. Nachlauf freigegeben. Die Linksabbieger in allen Zufahrten müssen sich somit innerhalb der Grünzeit mit dem entgegenkommenden Geradeausverkehr durchsetzen bzw. sie können in den Knotenpunkt einfahren und in der anschließenden Zwischenzeit abfließen.

Die detaillierten HBS-Leistungsfähigkeitsberechnungen verdeutlichen, dass an dem Knotenpunkt Ostring / Münsterstraße/ Industriestraße mit den zugrunde gelegten Grünzeiten deutlich angemessene Verkehrsqualitäten gewährleistet werden können.

Der Schwellenwert einer ausreichenden Verkehrsqualität von 70 sec/Fz mittlerer Wartezeit wird in allen Verkehrsströmen bzw. Signalgruppen deutlich unterschritten. Bedingt durch die geplanten Nutzungen werden sich die mittleren Wartezeiten in den betroffenen Verkehrsströmen / Signalgruppen zwangsläufig erhöhen.

Diese Zunahmen der Wartezeiten führen jedoch zu keinen signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität gegenüber der bestehenden Verkehrssituation. Der Knotenpunkt Ostring / Münsterstraße/ Industriestraße ist auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen in der bestehenden Bau- und Betriebsform als uneingeschränkt leistungsfähig zu bezeichnen.

Industriestraße / Zufahrt Plangebiet

Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Industriestraße / Zufahrt Plangebiet wird eine Vorfahrtregelung mit jeweils kombinierten Fahrspuren in allen Zufahrten zugrunde gelegt:

Für den Linkseinbiegestrom aus der Zufahrt Plangebiet ergeben sich mit mittleren Wartezeiten von weniger als 10 sec/Fz nur sehr geringe Werte. Die Mehrzahl der einbiegenden Verkehrsteilnehmer kann den Einmündungsbereich nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität in diesem Verkehrsstrom ist sowohl in der Morgenspitze als auch in der Nachmittagspitze als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen.

Der Schwellenwert einer ausreichenden Verkehrsqualität von 45 sec/Fz wird somit deutlich unterschritten. Die Kapazitätsreserven liegen in beiden betrachteten Spitzenstunden bei mehr als 800 Fz/h. Die Staulängen sind mit 6 m nur gering.

Der Knotenpunkt Industriestraße / Zufahrt Plangebiet ist unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit einer Vorfahrtregelung und jeweils kombinierten Fahrspuren in allen Zufahrten deutlich ausreichend leistungsfähig.

Sofern sich bei einer Konkretisierung des Vorhabens leichte Verschiebungen in den Nutzungsvorgaben z.B. bei der Anzahl der endgültigen Wohneinheiten einstellen, kann davon ausgegangen werden, dass sich hieraus keine signifikanten Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ergeben und sich somit keine veränderte Bewertung an den betroffenen Verkehrsanlagen einstellen wird.

Auch bei einer veränderten Verkehrsverteilung des vorhabenbezogenen Kfz-Verkehrs sind ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen auf das Gutachtenergebnis zu erwarten.

6. Belange des Schallschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5b „Hötting Süd“ waren die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm des Ostrings (B 235), der Industriestraße und der Münsterstraße sowie die Geräuschimmissionen durch die gewerbliche Nutzung östlich und nördlich des Plangebiets zu berechnen und zu beurteilen. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten wurde vorgelegt (itab, Oktober 2024).

6.1 Verkehrslärm

Die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Planung auf der Grundlage der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung (07.2023). Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind schalltechnische Orientierungswerte enthalten, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Für die Beurteilung am Tag ist der Beurteilungszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr und für die Nacht von 22:00 bis 06:00 Uhr zugrunde zu legen. Als schalltechnischen Orientierungswerte für Gebiete mit gemischter baulicher Nutzung gelten 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen – z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen – zu verstehen ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Das Beiblatt 1 zu DIN 18005 gibt Hinweise, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutz-Maßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Ausgangsdaten für die Untersuchungen zum Straßenverkehr und des Plangebiets „Hötting Süd“ wurden der Verkehrsuntersuchung (abvi, Oktober 2024) entnommen.

a) Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Verkehrslärm (Straßenverkehr) sind den Anlagen 3-1 bis 3-8 des Schallschutzgutachtens zu entnehmen. Die Geräuschsituationen werden getrennt für den Tageszeitraum und Nachtzeitraum in Form von Rasterlärmkarten flächenhaft im gesamten Plangebiet dargestellt. Die Darstellungen erfolgen für die typischen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) sowie für das Erdgeschoss und relevante 3. Obergeschoss der geplanten Bebauung.

Außenwohnbereiche

Der maßgebliche Immissionsort für Außenwohnbereiche liegt 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Urbane Gebiete (MU) von $L_r \leq 60$ dB(A) am Tag im westlichen Plangebiet um bis zu 11 dB überschritten und im östlichen Bereich eingehalten bzw. unterschritten. Unter Berücksichtigung des vorläufigen Bebauungskonzeptes zeigen die Berechnungen, dass der schalltechnische Orientierungswert für MU-Gebiete am Tag im gesamten Innenhof und östlichen Bereich eingehalten bzw. unterschritten wird.

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches

Die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen werden im Plangebiet geschossweise (Erdgeschoss und 3. Obergeschoss) überprüft. Im Tageszeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert für Urbane Gebiete (MU) von $L_r \leq 60 \text{ dB(A)}$ im westlichen und nördlichen Bereich um bis zu 8 dB überschritten und im östlichen Bereich geplanter Gebäude eingehalten bzw. unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert für Urbane Gebiete (MU) von $L_r \leq 50 \text{ dB(A)}$ im westlichen und nördlichen Bereich um bis zu 10 dB überschritten und im östlichen Bereich geplanter Gebäude um bis zu 5 dB überschritten.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte am Tag und in der Nacht müssen zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen und Ähnliches wirkungsvolle Maßnahmen gegen den Verkehrslärm ergriffen werden. Solche Schallschutzmaßnahmen sollen möglichst in Form aktiver Schallschutz-Maßnahmen erfolgen, z.B. durch die Anlage von Lärmschutzwänden oder -wällen. Entlang der Oststraße und Industriestraße müssten dementsprechend Schallschutzwände in Höhe der geplanten Gebäude errichtet werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht weder wünschenswert noch praktikabel und scheidet als Lösung dementsprechend aus. Soweit das Plangebiet einer gemischten baulichen Nutzung zugeführt werden soll, bieten sich lediglich passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm an.

Städtebauliche Begründung der Wahl des Plangebiets als Standort für ein Urbanes Gebiet:

Die Stadt Datteln verfolgt das Ziel, bereits bebaute Flächen innerhalb des Stadtgebiets zu revitalisieren, um den anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Der Standort ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche (M) dargestellt, womit die Zielrichtung der städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet eindeutig definiert ist. Die Umgebung des Plangebiets ist sowohl geprägt durch Wohnnutzung als auch durch gewerbliche Nutzungen. Das vom Investor vorgelegte Bebauungskonzept ist geeignet, das Grundstück im Kreuzungsbereich des Ostrings und der Industriestraße städtebaulich aufzuwerten, indem eine den Straßenraum fassende Bebauung in angemessener Höhe umgesetzt wird. Die Bereitstellung der Flächen für eine gemischte bauliche Nutzung wird in der Gesamtabwägung aller Belange für städtebaulich sinnvoll erachtet. Die Bebauung wird so errichtet, dass ein passiver Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet ist.

Zu diesem Zweck werden sog. maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 ermittelt. Für schutzbedürftige Räume werden entsprechend der jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel Anforderungen an schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen sowie an die Bauausführung der Außenfassaden formuliert und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt:

Schallschutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Sinne der DIN 4109

Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 die geforderten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$ einzuhalten, mindestens aber $R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist dem im Bebauungsplan abgedruckten Bild zu entnehmen.

Für straßenabgewandte Fassaden darf der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis – bei offener Bebauung um 5 dB(A) – und – bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) – gemindert werden.

Schallschutz von Schlafräumen

Im Plangebiet sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_a \geq 58 \text{ dB(A)}$ beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige

Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Außenwohnbereiche

Innerhalb des Plangebiets sind ungeschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) nach Westen, Norden und Süden zum Ostring und zur Industriestraße nicht zulässig.

Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn sie vollständig eingehaust sind und Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln ≤ 60 dB(A) als Maßstab für gesundes Wohnen entstehen.

Schallschutz von Büroräumen und Ähnliches im Sinne der DIN 4109

Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büroräumen und Ähnliches im Sinne der DIN 4109-1 die geforderten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges} = LA - 35$ dB einzuhalten, mindestens aber $R'_{w,ges} \geq 30$ dB. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist dem im Bebauungsplan abgedruckten Bild zu entnehmen.

b) Auswirkungen der Verkehrserzeugung der Planung auf die Umgebungsbebauung

Zur Beurteilung der Auswirkung des Zusatzverkehrs auf der Oststraße, Industriestraße und Münsterstraße, verursacht durch das zukünftige urbane Quartier, wurden Geräuschimmissions-Berechnungen an sechs Immissionsaufpunkten IP01 bis IP06 durchgeführt. Untersucht wurde der Prognose-Nullfall sowie der Prognose-Mitfall einschließlich Zusatzverkehr.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ‚Verkehrslärmschutzverordnung‘ an den bestehenden Immissionsaufpunkten IP01 (Industriestr. 3) und IP02 (Industriestr. 1) sowohl im Bestand (Prognose-Nullfall) als auch durch den Zusatzverkehr (Prognose-Mitfall) am Tag und in der Nacht unterschritten bzw. eingehalten werden.

An den Aufpunkten IP03 (Bülowstr. 70), IP04 (Bülowstr. 67), IP05 (Eichenstr. 11) und IP06 (Eichenstr. 3) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung) sowohl im Bestand als auch durch den Zusatzverkehr am Tag und in der Nacht überschritten. Die Erhöhung durch den Zusatzverkehr beträgt an den bestehenden Immissionsaufpunkten IP01 bis IP06 am Tag bis zu 0,8 dB und in der Nacht bis zu 0,4 dB und liegt somit deutlich unter einer Pegelzunahme von 3 dB. Die Schwelle zur Gesundheitsgefahr, die bei Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt, wird nicht erreicht. Die Erhöhung durch den Zusatzverkehr ist somit als unkritisch zu beurteilen. Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr ist an allen untersuchten Immissionsaufpunkten gegeben, so dass der Verkehrslärm nicht alleine der Planung zugeordnet werden kann.

6.2 Gewerbelärm

Für die Beurteilung von Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die oben bereits genannte Norm DIN 18005 in Verbindung mit der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) heranzuziehen. Die TA Lärm bildet nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG) die Grundlage zur Ermittlung und zur Beurteilung von Geräuschimmissionen im Rahmen von Genehmigungsverfahren für gewerbliche und industrielle Anlagen. Neben dem Verfahren zur Ermittlung der Geräuschbelastungen nennt die TA Lärm Immissionsrichtwerte bei deren Einhaltung im Regelfall ausgeschlossen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen vorliegen.

Die Immissionsrichtwerte sind abhängig von der Gebietsnutzung und der energetischen Summe der Immissionsbeiträge aller relevant einwirkenden Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, einzuhalten. Die Beurteilungszeit tags ist die Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Als Beurteilungszeitraum nachts ist gemäß TA Lärm die „lauteste Stunde“ in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu betrachten.

Die in der TA Lärm angegebenen Immissionsrichtwerte entsprechen mit Ausnahme der Werte am Tag für Urbane Gebiete (MU), die nach DIN 18005 gleichgestellt sind mit Mischgebieten (MI), den schalltechnischen Orientierungswerten für Industrie- und Gewerbelärm der DIN 18005. Da die TA Lärm strengere Beurteilungskriterien für die gewerblichen Immissionen enthält, wird im Sinne des Schallimmissionsschutzes und zur Berücksichtigung des Bestandschutzes für die Gewerbebetriebe zur Beurteilung der Schallimmissionen die Beurteilungsgrundlagen der TA Lärm herangezogen. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betragen für Urbane Gebiete 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Geräuschemissionen, die von den nächstgelegenen Betrieben im Bereich des Plangebiets verursacht werden, werden mittels einer Schallausbreitungsberechnung nach dem Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ berechnet.

In der vorliegenden Untersuchung werden die Geräuschemissionen durch gewerbliche Anlagen in Anlehnung an die DIN 18005, Abschnitt 5.2.3 in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln rechnerisch ermittelt. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden dahingehend abgestimmt, dass unmittelbar an der südlich gelegenen Wohnbebauung im Bereich Eichenstraße der für Reines Wohngebiet (WR) geltende Immissionsrichtwert nach TA Lärm von tags 50 dB(A) nicht überschritten wird.

Die Lage der einzelnen Flächenschallquellen sind in Anlage 2-2 des Schallschutzgutachtens dargestellt. Die Schallabstrahlung der o. g. Flächenschallquellen wird als konstant einwirkend über den 16 stündigen Beurteilungszeitraum im Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr berücksichtigt. Der Nachtzeitraum ist hier nicht relevant, da die gewerblichen Anlagen nur am Tag betrieben werden.

Die Geräuschsituationen werden für den Tageszeitraum in Form von Rasterlärmkarten flächenhaft im gesamten Plangebiet dargestellt. Die Darstellungen erfolgen für das Erdgeschoss sowie für das relevante 3. Obergeschoss.

Wie die Berechnungsergebnisse der Anlage 4-1 und Anlage 4-2 des Schallschutzgutachtens zeigen, wird der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Urbane Gebiete (MU) von $L_r \leq 60$ dB(A) am Tag im gesamten Plangebiet unterschritten. Somit wird auch der für MU-Gebiet geltende Immissionsrichtwert nach TA Lärm von $L_r \leq 63$ dB(A) am Tag unterschritten und eingehalten. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind dementsprechend nicht erforderlich.

7. Grünordnung

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen zu Anpflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, die einer ansprechenden Begrünung des Baugebiets dienen.

Extensive Dachbegrünung

Die Flachdächer im Baugebiet sollen extensiv begrünt werden, so dass der Bebauungsplan eine entsprechende Dachbegrünungsfestsetzung enthält: Flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Mindestens 45% der Grundfläche des Gebäudes sind flächig zu begrünen.

Begrünung von Tiefgaragen

Das Dach der Tiefgarage soll mit einer ausreichenden Bodenschicht überdeckt und als Grünbereich hergestellt werden. Die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen ist ebenfalls vorgesehen. Die Festsetzung dient dazu, eine Gartenzone im Innenbereich der Bebauung herzustellen.

Die Teilverdunstung auf den dachbegrünter Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch mindern sie die Auswirkungen von Überflutungen. Gründächer ermöglichen außerdem die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren.

Stellplatzbegrünung

Private Stellplatzanlagen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem Laubbaum zu begrünen.

Anpflanzung von Bäumen

Im Plangebiet sind zusätzlich zur Stellplatzbegrünung mindestens fünf Bäume im Bereich der Gartenzone oder an anderen Orten anzupflanzen.

Baumanpflanzungen dienen einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung der Stellplatzanlagen und der halböffentlichen Räume im Quartier. Aufgrund ihrer schattenspendenden Funktion bringen sie darüber hinaus stadtklimatische Vorteile.

Anpflanzung einer Gehölzhecke

Das Baugebiet soll in südliche Richtung eine Eingrünung in Form einer freiwachsenden Gehölzhecke erhalten. Die dort bereits vorhandenen Gehölze werden durch Neuanpflanzungen zielgerichtet ergänzt. Die dafür vorgesehenen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Das Gartenland darf zur Berechnung der Grundflächenzahl mit herangezogen werden, vgl. hierzu Kap 4.2.

8. Solardachpflicht

Die Dächer der Gebäude im Baugebiet sind als Flachdächer geplant und sind mit Gründächern auszustatten. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung ist mit Dachbegrünungen kombinierbar und wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB als verpflichtend festgesetzt: Bei der Errichtung von Gebäuden mit flachen und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind Solaranlagen zu installieren, deren Größe mindestens 40 % der Bruttodachfläche entspricht. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss bezieht sich die Bruttodachfläche auf die Dachfläche des obersten Geschosses.

Da die Dächer auch mit einer extensive Dachbegrünung ausgestattet werden sollen, sind Solaranlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der Solarelemente zu begrünen.

9. Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht wurde vom Büro Jungesblut Landschaftsarchitekt erstellt.

Der Umweltbericht beinhaltet u.a. eine Karte zum Untersuchungsraum der Umweltprüfung, eine Bestandsaufnahme sowie eine Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die sich an den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG orientiert:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

9.2 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Über § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Durch die Planung wird eine bereits erschlossene und bebaute Fläche in Anspruch genommen. Für die Fläche besteht Planungsrecht über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Hötting Nord“. Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist. Der Umfang der auszugleichenden Maßnahmen wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung durch Gegenüberstellung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff ermittelt. Die Grundbewertung der Biotoptypen entspricht der Biotopwertliste des Kreises Recklinghausen (Kreis RE 2013). Als Bestand werden die Festsetzungen des geltenden

Planungsrechtes (Bebauungsplan Nr. 5 "Hötting Nord") angesetzt. Gemäß Ziffer 6.2.3.2 der Bewertungsmethode werden die Biotopwerte der Bestandssituation aufgrund der Altlastenproblematik um 50 % reduziert. Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt eine positive Biotopwertdifferenz von 4.104,5 Punkten, sodass ein Kompensationsüberschuss entsteht.

9.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe 1 erstellt (Jungesblut Landschaftsarchitekt, September 2024). Hierzu wurde eine Begehung des Plangebiets durchgeführt, bei der im Untersuchungsgebiet sowie in der nahen Umgebung Biotopstrukturen erfasst und in Bezug auf ihre Bedeutung für planungsrelevante Arten ausgewertet wurden.

Die Kontrolle des Gebäudes von innen und außen ergab keine Hinweise auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse oder Vögel. Auch konnten im Gehölzbestand keine Nester, Höhlen oder Spalten festgestellt werden, die eine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Arten haben könnten. Um eine Gefährdung vollständig auszuschließen, werden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Fachkompetente Begleitung der Abbrucharbeiten, vorsichtige Öffnung und Kontrolle einzelner Gebäudeteile (Verkleidungen),
- Schutz und Erhalt des Gehölzstreifens im Süden,
- Beschränkung von lärm- und staubemittierenden Arbeiten während der Bauphase auf die Tageszeit, um dämmerungs- und nachtaktive Arten nicht zu stören,
- Reduzierung von Lichtquellen auf ein unbedingt notwendiges Maß und Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wurde eine Anpflanzmaßnahme im Bereich des heute schon vorhandenen Gehölzstreifens festgesetzt, die dazu führt, dass der Gehölzstreifen weiterentwickelt wird und einen sicheren Lebensraum für Tiere und Insekten darstellen wird. Die übrigen Empfehlungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der beschriebenen Untersuchungsergebnisse und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch das Vorhaben nicht erfüllt werden.

9.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen und damit die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Revitalisierung einer brachgefallenen Gewerbefläche. Das Baugebiet weist derzeit einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Entwicklung eines gemischten Baugebiets wird hier zu einer Entsiegelung von Flächen führen. Die Flächeninanspruchnahme im Innenbereich trägt zudem dazu bei, dass größere Flächen im Außenbereich erhalten bleiben. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen werden sinnvoll ausgelastet.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wie extensive Dachbegrünungen, die Begrünung von Tiefgaragendächern und Stellplatzanlagen, die Anlage von Grünflächen und Gehölzstrukturen sowie die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Regenwasser, das bisher direkt in den Mischwasserkanal eingeleitet wird, wird zukünftig im Baugebiet nach dem Schwammstadtprinzip teilweise gespeichert.

Es ist geplant, für die Heiz- und Warmwasserversorgung des Quartiers hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpen einzusetzen. Diese nutzen die Umgebungsluft als erneuerbare Energiequelle und wandeln sie in nutzbare Wärme für die Raumheizung und Warmwasserbereitung um. Die Wärmepumpen arbeiten nach dem Prinzip der thermodynamischen Umkehrung und erreichen hohe Jahresarbeitszahlen (JAZ), was eine signifikante Reduzierung des Energieverbrauchs zur Folge hat.

Zur Stromerzeugung werden Photovoltaikanlagen (PV) auf den Dächern der Gebäude installiert. Diese Anlagen produzieren sauberen Strom, der primär für den Betrieb der Wärmepumpen genutzt wird. Darüber hinaus wird der erzeugte Strom für den allgemeinen Energiebedarf der Haushalte und den Eigenverbrauch bereitgestellt. Dies trägt zur Senkung des externen Strombezugs bei und steigert den Anteil erneuerbarer Energien im Quartier.

Ergänzend dazu wird in den Wohngebäuden ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung implementiert. Dieses System nutzt die Wärme der Abluft, um die Zuluft vorzuheizen, wodurch der Heizenergiebedarf weiter reduziert wird. Der hohe Wirkungsgrad der Wärmerückgewinnung leistet einen zusätzlichen Beitrag zur Energieeffizienz des Gesamtsystems.

Durch die Kombination dieser Technologien wird der Primärenergiebedarf des Quartiers signifikant gesenkt und entspricht den Anforderungen des KfW55-Standards. Der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien führt außerdem zu einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen, was den Klimaschutzzielen entspricht.

9.5 Hochwasserschutz/Schutz vor Starkregenereignissen

Mit Blick auf das steigende Hochwasserrisiko sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Regelungen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der BRPH verfolgt das Ziel, das Hochwasserrisiko zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund legt er fest, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere die Risiken von Hochwassern und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen zu prüfen sind.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung liegen nicht im Einzugsbereich des Dattelner Mühlenbaches und der Lippe. Damit liegen auch keine Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für das Plangebiet vor. Die gemäß Ziel I.1.1 BRPH durchzuführende Prüfung des Hochwasserrisikos kommt zu dem Ergebnis, dass ein Hochwasserrisiko nicht gegeben ist.

Für die Stadt Datteln wurde 2022 eine hydraulische Sturzflutanalyse durchgeführt. Ziel der Analyse ist die Bewertung der Risiken von Starkregenereignissen in Datteln sowie die Aufstellung eines Handlungskonzepts. Es wurden die folgenden zwei Starkregenszenarien simuliert:

- Ein 100-jährliches, einstündiges Niederschlagsereignis
- Ein extremes Niederschlagsereignis, 90 mm in einer Stunde

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Analyse im Bezug auf das Gebiet der Industriestraße beschrieben.

Die Industriestraße ist Teil des Clusters 3.4-2. Dieses umfasst im Stadtgebiet Datteln Innenstadt mehrere Standorte ähnlicher Gefährdungsklasse. Für diese Gebiete wurde ein Risiko durch kleinflächigen Einstau für Menschen und Sachgüter identifiziert. Die Folge sind Überschwemmungen und eindringendes Wasser an tiefenliegenden Eingängen, Zufahrten und Fenstern. Für die Starkregenszenarien sind hohe Wassertiefen ($> 0,5$ m) und Fließgeschwindigkeiten ($0,5 - 2,0$ m/s) zu erwarten. An den Gebäudeändern kann ein Staudruck entstehen, der zum Eindringen von Wassermassen in die Innenräume führen kann. Des Weiteren werden teilweise wirtschaftliche Produktionsprozesse gestört.

Im Zuge der Aufstellung eines kommunalen Handlungskonzepts werden folgende Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen für das Cluster 3.4-2 genannt.

- Verschlüsse an tiefen Eingängen und Fenstern zusätzlich zu sichern sowie Vertiefungen mit Aufkantung von $0,1$ bis $0,15$ m Höhe einzurahmen.
- Zur Minderung des lokalen Abflussgeschehens sind die Entsiegelung der umliegenden Flächen, Dachbegrünung und die dezentrale Versickerung zu nennen.
- Bei Neubauprojekten (> 800 m² Au) sollten Überflutungsnachweise gemäß DIN 1986-100 erstellt werden.

Den genannten Maßnahmen wird im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sowie im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gefolgt.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind gemäß Ziel I.2.1 BRPH zu prüfen. Den negativen Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Starkregen wird im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durch Vorgaben zur Grundflächenzahl (GRZ) und zu Anpflanzungsmaßnahmen, insbesondere zur Dachbegrünung entgegengewirkt. Ein Überflutungsnachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

9.6 Baugrund- und chemische Bodenuntersuchungen

Auf der Fläche des Plangebiets war bislang ein Autohaus mit Büro- und Lagerräumen sowie Ausstellungs- und Werkstatthallen ansässig. Um Kenntnisse über mögliche nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen zu erhalten, wurde bereits ein Gutachten über Bodenuntersuchungen zur Orientierenden Gefährdungsabschätzung aufgestellt (geotec Albrecht, Oktober 2024)

Die Auswertung der Untersuchungsergebnisse hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Wirkungspfad Boden-Mensch:

Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen lässt sich kein vom Untergrund der Fläche ausgehendes Gefährdungspotenzial ableiten. Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Überführung der Fläche in eine Wohnnutzung. Da kleinräumige, mit den Bohrungen unentdeckt gebliebene Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, sollten zukünftige Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung stattfinden.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

Im Bereich der Leichtflüssigkeitsabscheideranlage (Bohrungen B 9 bis B 12) und des Altöltanks zwischen den Bohrungen B 14 und B 15 sollte mit Hilfe ergänzender Bodenuntersuchungen die räumliche Ausdehnung der hier festgestellten MKW-Verunreinigungen erkundet

Bebauungsplan Nr. 5b „Hötting-Süd“ - Entwurf
Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

werden. Eine abschließende standortbezogene Beurteilung des Gefährdungspotenzials für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann erst nach Vorliegen dieser ergänzenden Untersuchungsergebnisse erfolgen.

Abfalltechnische Beurteilung:

Wenn im Zuge der geplanten oder sonstigen Baumaßnahme innerhalb der Untersuchungsfläche Bodenaushub anfällt, so muss dieser grundsätzlich als Abfall deklariert werden und unter Beachtung der EBV (Ersatzbaustoffverordnung - Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke) als Ersatzbaustoff einer entsprechend geeigneten Verwertungsmaßnahme zugeführt werden.

Zur Beurteilung der Verwertungsfähigkeit des zu erwartenden Aushubmaterials wurden im Rahmen der in 2022 durchgeführten Untersuchungen die Bodenmischproben gemäß den Vorgaben LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen -Technische Regeln-) untersucht. Die in der LAGA genannten Zuordnungswerte sind in der gängigen Praxis auch heute noch vielfach maßgeblich, weil ältere Genehmigungen zahlreicher Verwertungsanlagen noch nicht ausgelaufen sind. Vor diesem Hintergrund können die nachfolgenden Ausführungen ggf. weiterhin bei der Suche nach Verwertungsmaßnahmen für die anfallenden Aushubböden herangezogen werden.

Es zeigt sich, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Anschüttungen voraussichtlich zum überwiegenden Teil der Einbauklasse Z 2 zugeordnet werden kann. Dieses Aushubmaterial kann daher ggf. externen, noch nach LAGA genehmigten Verwertungsanlagen zugeführt werden. Bei einer Mischprobe überschreiten TOC- und Sulfatgehalt den Z 2-Wert, der betroffene Aushub wäre zu deponieren. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass Aushubchargen aus den anthropogenen Anschüttungen im Mittel die Zuordnungswerte Z 2 einhalten. Dies gilt nicht für Aushubchargen aus dem Bereich der festgestellten Ölverunreinigungen (B 12, B 15) oder weiterer eventuell vorhandener und unentdeckt gebliebener Untergrundverunreinigungen. Ölverunreinigte Aushubböden sind grundsätzlich einer Deponierung oder einer mikrobiologischen Bodenaufbereitung zuzuführen. Der bei zukünftigen Baumaßnahmen anfallende Ausbauasphalt ist mit einem PAK-Gehalt von 6,04 mg/kg und einem Phenol-Index von >0,01 mg/l als unbelastet einzustufen (Einbauklasse A im Sinne des Arbeitsblatt Nr. 47 des LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen).

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Der Bebauungsplan enthält in Bezug auf das Baugenehmigungsverfahren Hinweise zum Umgang mit den vorgefundenen Altlasten.

Folgende Hinweise wurden in Bezug auf die Altlasten-Kennzeichnung den Bebauungsplan übernommen:

- Die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Tanks und die Abscheideranlage sowie tanktechnische Einrichtungen sind vor Baubeginn ordnungsgemäß zu entleeren und auszubauen. Ein Nachweis über die durchgeführten Arbeiten ist dem Kreis Recklinghausen unaufgefordert vorzulegen.
- Vor Baubeginn ist zunächst eine weitere eingrenzende Untersuchung im Bereich der Ölverunreinigung in Anlehnung an das Gutachten der geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft mbH von Oktober 2024 durchzuführen.

10. Sonstige Belange

10.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Bebauungsplan enthält einen allgemeinen Hinweis zum Umgang bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern. Baudenkmäler sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden.

10.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen und bebaut. Die Ver- und Entsorgung ist damit bereits geregelt.

Die Planung eines Urbanen Quartiers führt dazu, dass die bisher nahezu vollständig versiegelte ehemals gewerblich genutzte Fläche zukünftig einen verbesserten Niederschlagswasserabfluss zeigt. Neben einer Verringerung der festgesetzten Grundflächenzahl wird u.a. eine extensive Dachbegrünung sowie die Begrünung der Tiefgarage festgesetzt. Die Wasserrückhaltekapazität des Grundstücks wird sich damit im Vergleich zum heutigen Zustand deutlich erhöhen. Eine zielgerichtete Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist jedoch aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Der Anschluss des Niederschlagswassers an den städtischen Mischkanal ist daher zulässig. Im Zuge der Baugenehmigung/Entwässerungsgenehmigung wird ggf. eine Drosselung des Abflusses gefordert werden. Die konkrete Entwässerungsplanung einschließlich des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

10.3 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung seitens der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, ist erfolgt. Hiernach wurde auf Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich des Plangebiets keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der Fläche aber nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund dessen sind folgenden Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- Detektion der Flächen und Baugruben im bombardierten Bereich
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Sind für die Baumaßnahme weitere Gründungen (Spundwände, Erdwärmepumpe, etc.) erforderlich, so sind diese im Vorfeld anzuzeigen und einer Überprüfung zu unterziehen. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Eine Oberflächendetektion nach Kampfmitteln kann nur auf vorbereiteten Flächen durchgeführt werden. Es ist daher sicherzustellen, dass die abzusuchenden Flächen vor einem vereinbarten Detektionstermin tatsächlich vorbereitet sind. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

10.4 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hohenzoller“ und „Hohenzollern XXIV Fortsetzung“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Emscher-Lippe Gas“. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Hohenzoller“ und „Hohenzollern XXIV Fortsetzung“ ist die RAG Aktiengesellschaft; Inhaberin der Bewilligung „Emscher-Lippe Gas“ ist die Minegas GmbH. Die genannten Gesellschaften wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschrieben.

Im Bereich des Plangebiets ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

11. Flächenbilanz

Urbanes Gebiet - MU	11.720 m²	90 %
Private Grünfläche „Gartenland“	1.222 m²	10 %
Plangebiet gesamt	12.942 m²	100 %

12. Kosten

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten werden durch den Investor getragen. Der Stadt Datteln entstehen durch die Planung keine finanziellen Belastungen.

13. Gutachten

- Artenschutzbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5b „Hötting-Süd“ in Datteln, Jungesblut Landschaftsarchitekt, Datteln, Oktober 2024
- Bodenuntersuchungen zur Orientierenden Gefährdungsabschätzung Industriestraße 2 in Datteln: geotec ALBRECHT, Herne, Oktober 2024
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5b „Hötting-Süd“ der Stadt Datteln, abvi Verkehrsplanung, Bochum, Oktober 2024
- Geräuschimmissions-Untersuchungen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und TA Lärm zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5b „Hötting-Süd“ in Datteln, itab, Dortmund, Oktober 2024

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34,
44139 Dortmund
☎ 0231 / 55 71 14 -0
Fax: 0231 / 55 71 14 99

Begründung bearbeitet für die Stadt Datteln