

Stadt Datteln

**BEGRÜNDUNG
(VORENTWURF)**

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5a

„Gewerbepark Hötting“

TEIL A – Begründung

Bearbeitungsstand: 22. Mai 2025

Planungsbüro:



BKR Essen
Heckstr. 59
45239 Essen

Michael Happe, Dipl.-Ing. Bauassessor, Stadtplaner AKNW
Tim Grzybiak, M.Sc. Raumplanung
Dominik Reith, B.Sc. Raumplanung

INHALT

1. Ausgangssituation	5
1.1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	5
1.2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation.....	5
1.3. Verfahren	7
2. Planungsrechtliche Situation	7
2.1. Regionalplanung	7
2.2. Flächennutzungsplan	9
2.3. Landschaftsplan	9
2.4. Bisherige Bebauungsplanung.....	9
2.5. Bundesfernstraßengesetz	10
3. Bestandserhebung	10
3.1. Vorgehen	10
3.2. Bestand und Planungskonzeption	11
4. Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
4.1. Art der baulichen Nutzung	15
4.2. Maß der baulichen Nutzung	17
4.3. Flächen für den Gemeinbedarf	19
4.4. Verkehrsfläche	19
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
4.6. Begrünung / Eingrünung	19
4.7. Bedingte Festsetzung.....	20
4.8. Hinweise	21
4.9. Kennzeichnungen	22
5. Schall	23
6. Verkehr	23
7. Altlasten	23
8. Umweltbelange	24
8.1. Artenschutz	24
9. Sonstige Belange	24
9.1. Denkmalschutz.....	24
9.2. Ver- und Entsorgung	25
9.2.1. Strom- und Wasserversorgung	25
9.2.2. Entwässerung	25
9.3. Störfälle.....	25
10. Flächenbilanz	25

11. Gesetzliche Grundlagen / Verordnungen / Erlasse / Verwaltungsvorschriften, in der jeweils geltenden Fassung	25
12. Gutachten.....	26
13. Sonstige Quellen.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich.....	6
Abbildung 2: Luftbild.....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr.....	8
Abbildung 4: Darstellung des FNP (ohne Maßstab).....	9
Abbildung 5: Bestandsnutzungen	11
Abbildung 6: Gewerbe und Immissionsbelastungen	12
Abbildung 7: Zielsetzung Gebietskategorien.....	13
Abbildung 8: Altstandorte im Plangebiet	23

1. Ausgangssituation

1.1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Datteln verfügt zwischen der Industriestraße, der Höttingstraße und dem Ostring (B 235) über ein geschlossenes Gewerbegebiet, für das der Bebauungsplan Nr. 5 - Hötting Nord - erstmalig im Jahr 1963 aufgestellt wurde. Im Plangebiet siedelte sich in großem Umfang kleines und mittleres Gewerbe und Handwerk an. Im Laufe der Jahre hat ein Teil der Grundstückseigentümer das Gewerbe / Handwerk aufgegeben und ehemals betrieblich genutzte Räume in Wohnungen umgewandelt. Es entstand somit eine Vielzahl ungenehmigter Wohneinheiten. Zusätzlich wurden im Laufe der Jahre auch eine erhebliche Zahl an Wohneinheiten ohne Betriebsbindung genehmigt. Hierdurch wandelte sich der Gebietscharakter im Laufe der Jahre von einem ursprünglich festgesetzten GE-Gebiet zu einem faktischen MI-Gebiet bzw. zu einer Gemengelage. Dieser Umstand wurde im Rahmen eines Verwaltungsstreitverfahrens im Jahr 2013 festgestellt. Hieraus ergibt sich für die Stadt Datteln die Verpflichtung, den Bereich zu überplanen.

Mit einem Beschluss des Rates der Stadt Datteln vom 06.05.2020 und der Bekanntmachung am 27.11.2020 im Amtsblatt der Stadt Datteln wurde die Verwaltung beauftragt, einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 - Hötting Nord – aufzuheben. Zugleich wurde die Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. 5a - Gewerbepark Hötting - beschlossen.

Das Ziel der Stadt Datteln ist es, im Rahmen der Neuauufstellung des Bebauungsplanes Lösungen zu finden, die einerseits den Interessen der Grundstückseigentümer/innen im Hinblick auf die langfristige wirtschaftliche Nutzung Ihrer Grundstücke entgegenkommen und andererseits städtebaulich geordnete und rechtmäßige Verhältnisse schaffen. Hierzu kann auch, unter entsprechenden Voraussetzungen, die teilweise Änderung der festgesetzten Gebietskategorie gehören.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Hötting. Er umfasst in der Gemarkung Datteln, Flur 40, die Flurstücke 26, 34, 48, 66, 69-72, 74, 79, 124, 144, 146-150, 169, 173, 181, 189, 193, 194, 197, 202, 204, 220-227, 244, 249, 251, 252, 264, 266, 278, 281, 283, 284, 309-311, 314-316, 319, 321, 328-330, 333, 334, 341, 342, 344, 348, 353-356, 365-374, 376, 381, 386, 393 und tlw. 81 sowie in Flur 39 die Flurstücke 284, 392, 393 und 446. Er wird abgegrenzt durch die Straßen Ostring im Westen, Höttingstraße im Osten und Industriestraße im Süden mit den südlich gelegenen Grundstücken sowie der angrenzenden Grünfläche.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 16,5 ha.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich¹

Im Plangebiet siedelte sich im Laufe der Zeit in großem Umfang kleines und mittleres Gewerbe und Handwerk an. Ein Teil der Grundstückseigentümer hat das Gewerbe / Handwerk aufgegeben und ehemals betrieblich genutzte Räume in Wohnungen umgewandelt. Es entstand somit eine Vielzahl ungenehmigter Wohneinheiten. Zusätzlich wurden im Laufe der Jahre auch eine erhebliche Zahl an Wohneinheiten ohne Betriebsbindung genehmigt. Im Süden wurde eine Feuerwehrwache errichtet.

Westlich des Plangebietes verläuft die B 235, weiter westlich schließen sich weitere gewerbliche Nutzungen sowie ein Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung an. Im Norden befinden sich ebenfalls Gewerbebetriebe mit vereinzelter Wohnnutzung. Im Norden und Osten schließen weitläufige Freiraumbereiche an. Im Osten verläuft von Nordwesten nach Südosten der Wesel-Datteln-Kanal, an dem sich auch das Schiffshebewerk Dattelner Meer befindet. Im Süden grenzen viergeschossige Mehrfamilienhäuser an der Eichenstraße an. Südöstlich befindet sich die Albert-Schweitzer-Schule sowie ein Kindergarten. Weiter im Süden liegen Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhäusern.

¹ GeoBasis-DE / BKG 2024 / EuroGeographics, Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, <https://www.tim-online.nrw.de>, zuletzt abgerufen am 18.12.2024.



Abbildung 2: Luftbild²

1.3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als Teil II der Begründung dargestellt werden. Ergänzend wurde vor Einleitung der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren eine Bestandsaufnahme mit anschließender Beteiligung der Grundstückseigentümer durchgeführt. Parallel wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplanung

Im Regionalplan Ruhr, Blatt 8, liegt der nördliche Teil des Plangebiets in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Der Teil südlich der Industriestraße liegt in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), welcher sich in Süden in Richtung Stadtzentrum Datteln weiter ausstreckt. Westlich verläuft eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr, an die sich weitere GIB anschließen. Weiter im Westen, im Norden und im Osten angrenzend schließt Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich an, überlagert mit einem Gebiet zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Im Nordosten ist ein Fließgewässer, der Wesel-Datteln-Kanal, dargestellt.

² GeoBasis-DE / BKG 2024 / EuroGeographics, Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, <https://www.tim-online.nrw.de>, zuletzt abgerufen am 18.12.2024.

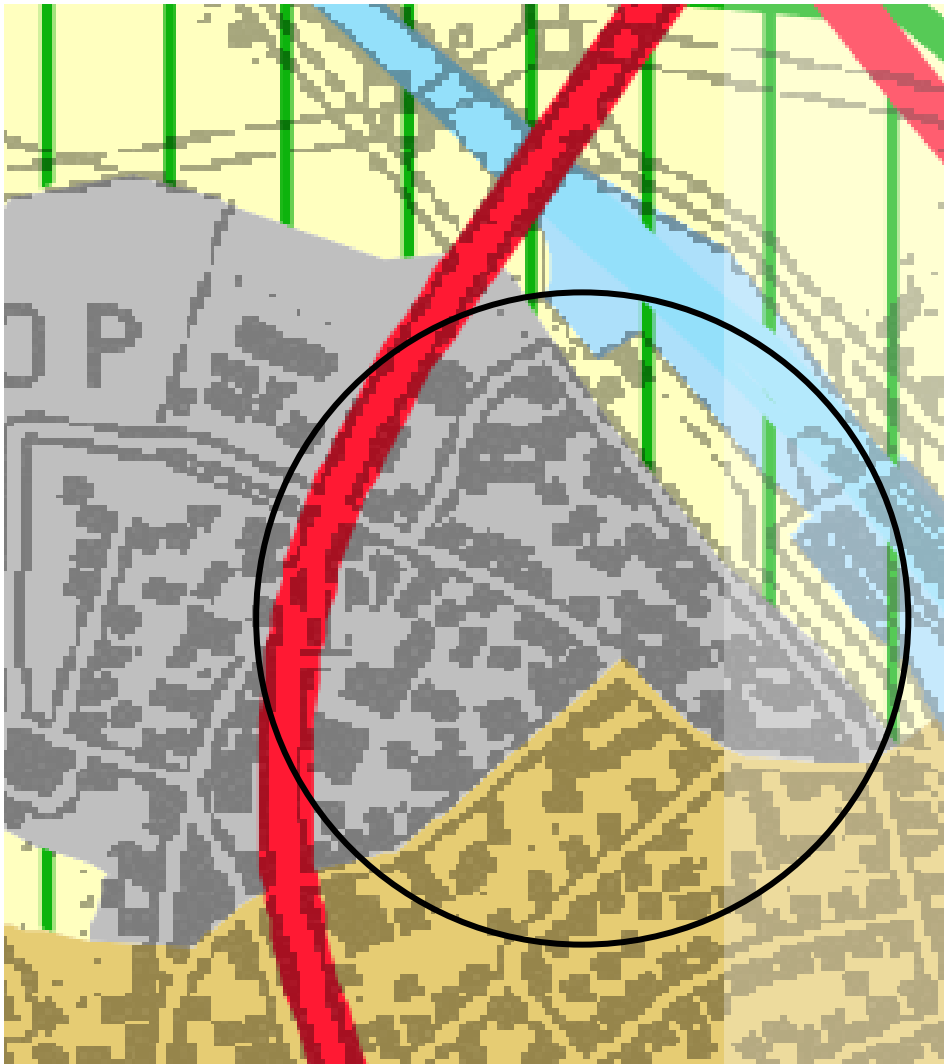


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr³

Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sind gem. dem Regionalplan Ruhr, folgende Ziele und Grundsätze relevant:

1.1-1 Ziel	Siedlungsentwicklung auf Siedlungsbereiche konzentrieren
1.1-3 Grundsatz	Siedlungsbereiche kompakt und flächensparend entwickeln
1.1-5 Ziel	Gewerblich-industrielle Bauflächen bedarfsgerecht entwickeln
4.1 Grundsatz	Räumliche Voraussetzungen zur Reduzierung von Treibhausgasen schaffen (Klimaschutz)
4.2 Grundsatz	Die Folgen des Klimawandels berücksichtigen (Klimaanpassung)

Da im Plangebiet eine Durchmischung aus Mischgebieten und Gewerbegebieten geplant ist, ist möglicherweise eine Regionalplanänderung erforderlich. Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG NRW steht noch aus.

³ Regionalverband Ruhr: Regionalplan Ruhr Stand November 2023, Zeichnerische Festlegungen, Blatt 8,
https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/Schlussfassung_2023/Anl_2_Teil_C_Zeichn_Festl.pdf, zuletzt abgerufen 18.12.2024

2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Datteln stellt die maßgeblichen zu überplanenden Flächen als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Entlang der Industriestraße im Süden sind zudem gemischte Bauflächen (M) sowie eine Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist ein Großteil des Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist oder für die ein Altlastenverdacht besteht, gekennzeichnet. Die Industriestraße ist zudem als Straße des überörtlichen Verkehrs und örtlichen Hauptverkehrszug dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen Gebietsfestsetzungen für den projektbezogenen Bereich zu ändern. Der Umfang des Änderungsbereiches hängt von den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans ab und wird im weiteren Verfahren genauer festgelegt. Das Änderungsverfahren wird noch eingeleitet.

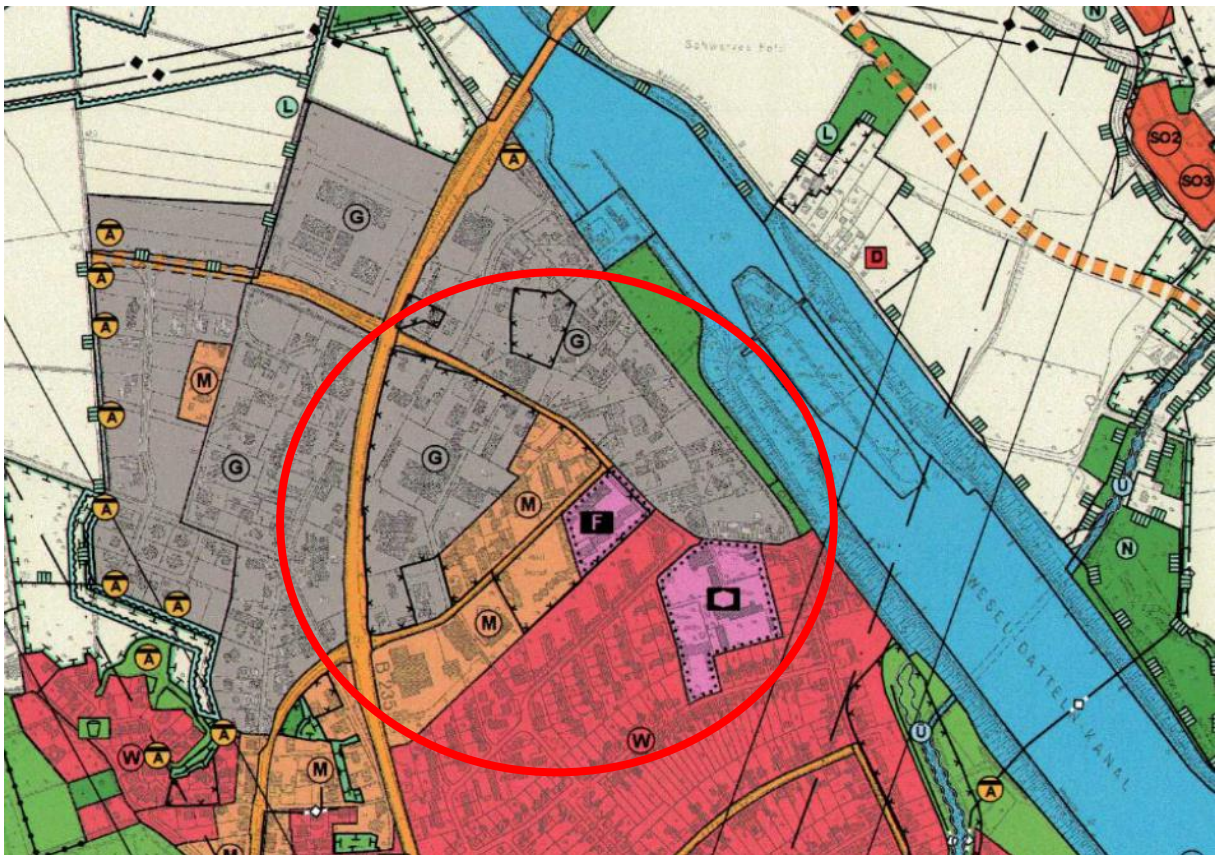


Abbildung 4: Darstellung des FNP (ohne Maßstab)⁴

2.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Ost-Vest“ des Kreises Recklinghausen.

2.4. Bisherige Bebauungsplanung

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 5 setzt für den nördlichen Teil seines Geltungsbereiches rund um Industrie- und Höttingstraße ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1962) fest. In Gewerbegebieten ist neben Gewerbebetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Tankstellen ausnahmsweise sogenanntes „betriebsbezogenes

⁴ Stadt Datteln: Flächennutzungsplan Blatt Süd, https://www.datteln.de/sites/default/files/2022-08/FNP%202021-06-11_Blatt%20Sued.pdf, zuletzt abgerufen am 18.12.2024

Wohnen“ für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, ferner Anlagen für sonstige Zwecke (§ 8 Abs. 3 BauNVO). Zudem ist eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,2 und eine maximale Geschossigkeit von zwei (II) festgesetzt. Hierzu werden öffentliche Verkehrsflächen sowie zu begrünende Vorgartenbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Im südlichen Bereich werden als Abgrenzung zur Wohnbebauung an der Eichenstraße private Grünflächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen für Bäume festgesetzt.

2.5. 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 vier 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 auf einen Abstand von 18 m verringert. Im weiteren Verfahren ist dies mit Straßen NRW abzustimmen.

3. Bestandserhebung

3.1. Vorgehen

Zu Beginn des Planverfahrens wurde eine Bestandserhebung durchgeführt, um eine strukturelle Betrachtung des Plangebiets zu ermöglichen. Im Rahmen einer Ortsbegehung im Juli 2024 wurden alle bestehenden Gewerbebetriebe kartiert und nummeriert. Zusätzlich wurden bestehende Wohnnutzungen auf Basis der vorliegenden Daten der Stadt Datteln kartiert. Darauffolgend wurde in Abstimmung mit der Stadt Datteln der erhobene Bestand an genehmigten Wohnungen und gewerblichen Nutzungen mit den vorliegenden Daten abgeglichen. Dabei wurden auch Baugenehmigungen und das Gewerberegister herangezogen. Daraufhin wurde eine zweite Ortsbegehung durchgeführt, um Unklarheiten nachzugehen und die bis dahin erhobenen Daten zu validieren. Ergebnis dieser Erhebungen war eine Tabelle, in der für alle Flurstücke die Betriebe mit ihren erhobenen Charakteristika erfasst sind.

Auf die Erhebung aufbauend wurden die Gewerbebetriebe kategorisiert und nach Ihrem Störgrad gemäß den §§ 6 (nicht wesentlich störend) und 8 Abs. 1 (nicht erheblich belästigend) BauNVO in die Gebietskategorien Mischgebiet (MI) oder Gewerbegebiet (GE) eingestuft. Dazu wurde auch ermittelt, welche der Betriebe gemäß Abstandserlass NRW besondere Schutzabstände auslösen können. Die Verteilung von Wohn- und Gewerbenutzungen im Plangebiet führte zu einer ersten Zuordnung von Teilgebieten MI und GE sowie Gemeinbedarf (Feuerwehr).

Als nächster Schritt wurde eine Befragung der Grundstückseigentümer im Plangebiet durchgeführt, um die bestehenden Nutzungen zu validieren sowie gewünschte Entwicklungen und Planungsabsichten zu erfassen. Hierzu wurde im Januar 2025 ein Fragebogen an die Eigentümer versandt und eine Informationsveranstaltung für die Eigentümer im Februar 2025 durchgeführt. Darüber hinaus wurde den Eigentümern im Rahmen der Befragung und der Informationsveranstaltung die Möglichkeit gegeben, Anregungen für die weitere Entwicklung des Plangebietes zu äußern.

Nach einem Abgleich und Anpassung der Aussagen der Grundstückseigentümer mit der Bestandserhebung wurden die geplanten Gebietskategorien entwickelt. Diese setzen sich zusammen aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen, der Einordnung dieser in die entsprechenden Gebietskategorien, den bestehenden Wohnnutzungen und den Wünschen und Plänen der Eigentümer der jeweiligen Grundstücke.

In einer abschließenden Konfliktanalyse wurden den Betrieben Einwirkungsbereiche gemäß Abstandserlass NRW zugeordnet und potenziell immissionsempfindliche Wohnnutzungen innerhalb der Abstandsflächen des Abstandserlasses NRW identifiziert. Darauf aufbauend wurde das Ergebnis dieser Analyse mit den Gebietskategorien der Teilgebiete verschnitten, um zukünftige Konflikte zwischen Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen zu identifizieren. Anschließend wurde eine alternative Gebietseinteilung erarbeitet, um für das weitere Verfahren mögliche alternative Gebietszuordnungen zu verdeutlichen.

Die Ergebnisse wurden in insgesamt 7 aufeinander aufbauenden Karten dargestellt (s. Anhang Karten).

3.2. Bestand und Planungskonzeption

Bestandsnutzungen

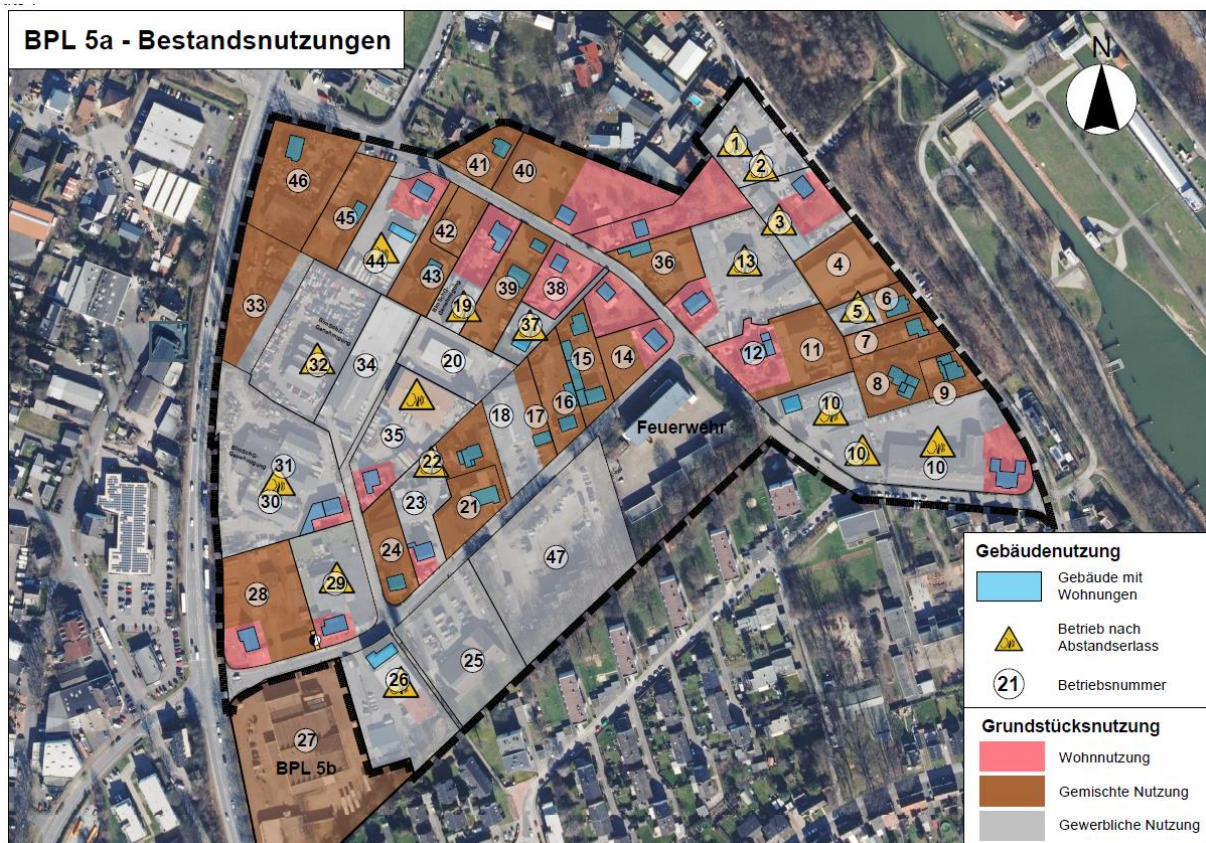


Abbildung 5: Bestandsnutzungen

Das Plangebiet ist geprägt durch eine heterogene Nutzungsstruktur, in der sich gewerbliche Betriebe in enger Verzahnung mit den vorhandenen Wohnnutzungen entwickelt haben. Im Rahmen der Erhebung wurden insgesamt 47 gewerbliche Standorte identifiziert, an denen auch teilweise Mehrfachnutzungen festgestellt wurden (vgl. Tabelle 1). Eine klare Differenzierung des Plangebiets zwischen Mischgebiets- und Gewerbegebietsnutzungen ist nicht erkennbar. Eine Konzentration gewerbegebietstypischer Nutzungen ist lediglich im Westen und Süden des Gebietes festzustellen. In diesen Bereichen sind kaum

Wohnnutzungen vorhanden; eine Akkumulation von Wohnnutzungen ist hingegen im Norden des Gebiets innerhalb von Mischnutzungen entlang der Industriestraße und im Osten an der Höttingstraße festzustellen.

Im Südosten des Gebiets befindet sich an der Industriestraße gegenüber der Hausnummern 15 und 17 ein Standort der Feuerwehr Datteln.

Wohnungen

Bei der Betrachtung der Wohnnutzungen im Plangebiet wurden insgesamt 72 Wohnungen festgestellt. Es ist zu erkennen, dass der Großteil der Wohnungen genehmigt sind; nur 14 Wohnungen sind nicht genehmigt. Die restlichen genehmigten 58 Wohnungen sind in Wohnhäusern oder innerhalb der gewerblichen Betriebe untergebracht. Insgesamt gibt es 14 betriebsgebundene Wohnungen im Plangebiet, der größte Anteil sind jedoch 44 nicht betriebsgebundene Wohnungen.

Im weiteren Verfahren ist besonders bei ungenehmigten Wohnungen zu entscheiden, wie mit diesen Nutzungen zukünftig umgegangen werden soll.

Nicht genehmigte Nutzungen

Neben den 14 ungenehmigten Wohnungen haben sich im Plangebiet 9 Gewerbebetriebe angesiedelt, für die keine Genehmigungen bei der Stadt Datteln vorliegen. Diese Nutzungen sind weder bei der Bauaufsicht angemeldet worden, noch im Gewerberegister der Stadt Datteln eingetragen, können aber gem. § 62 Abs. 2 BauO NRW genehmigungsfrei sein.

Im weiteren Verfahren ist mit den Nutzern Kontakt aufzunehmen, um zu entscheiden, wie mit diesen Nutzungen zukünftig umgegangen werden soll.

Gewerbe/Immissionsbelastungen

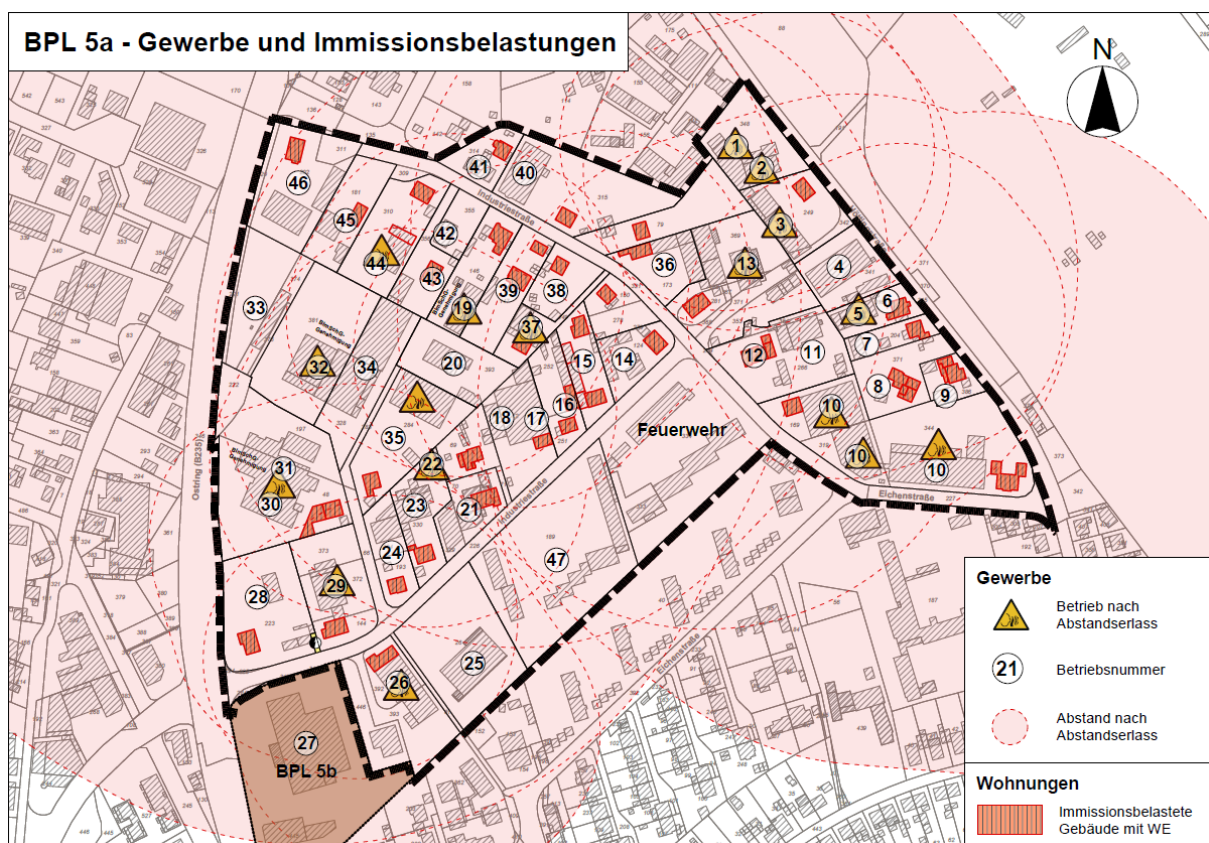


Abbildung 6: Gewerbe und Immissionsbelastungen

Im Rahmen der Erhebung der Gewerbebetriebe erfolgte ebenfalls eine Zuordnung der gewerblichen Nutzungen zu den jeweiligen Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NRW.

Die jeweiligen Abstände der Abstandsklassen wurden im Plangebiet kartiert und mit bestehenden Wohnnutzungen überlagert, um immissionsbelastete Gebäude zu identifizieren. Dabei wurden nicht genehmigte Wohnungen als nicht schutzwürdig eingestuft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass jede Wohnnutzung im Plangebiet innerhalb einer gewerblichen Abstandsfläche gemäß Abstandserlass NRW liegt.

Geplante Gebietskategorien

Die künftige Aufteilung der Gebietskategorien zielt darauf ab, das Gebiet städtebaulich zu strukturieren und weitere Konflikte im Plangebiet zu vermeiden. Dazu wurden die Gewerbebetriebe kategorisiert und nach Ihrem Störgrad gemäß BauNVO in die Gebietskategorien Mischgebiet (MI) oder Gewerbegebiet (GE) eingestuft. Ergänzend wurden Wünsche und Planungsabsichten der Eigentümer bei der Strukturierung berücksichtigt.

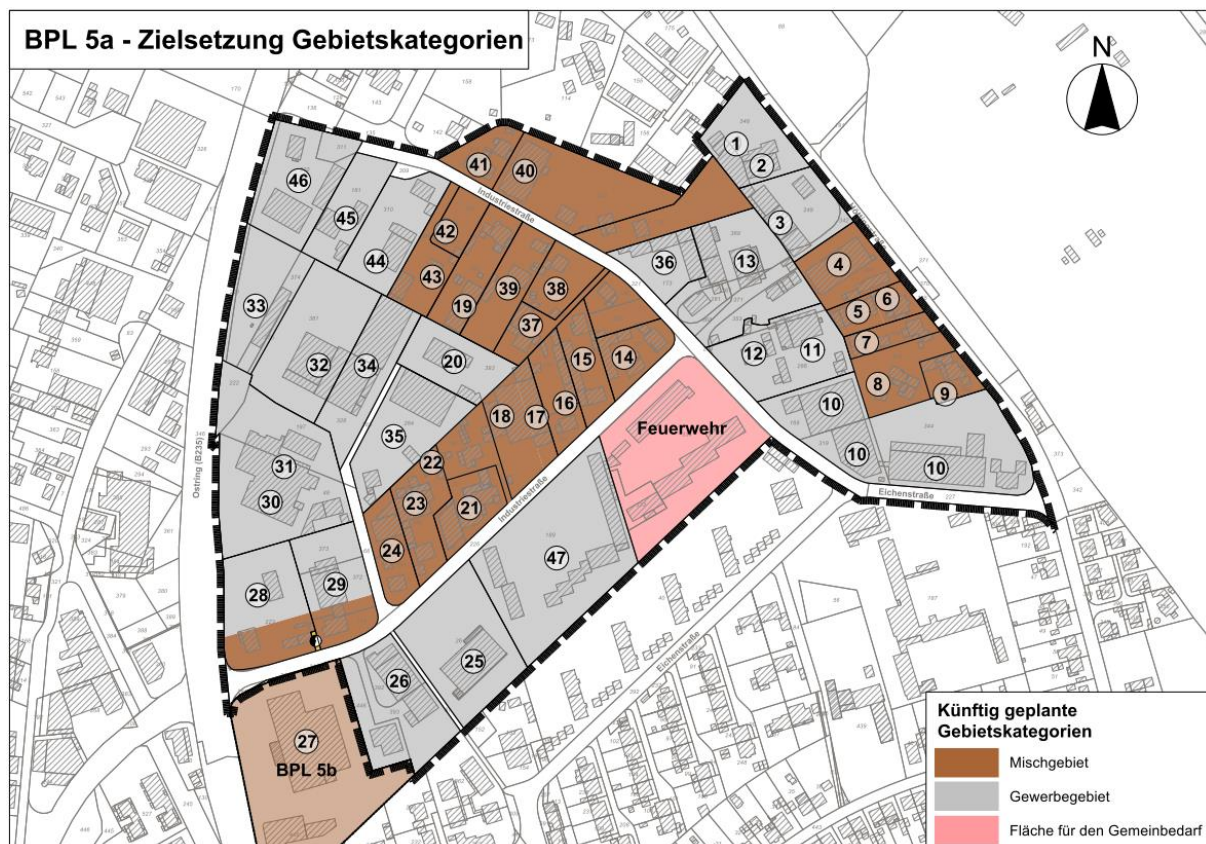


Abbildung 7: Zielsetzung Gebietskategorien

Nach dem in Kapitel 2 geschilderten Prüfschema wurden die Grundstücksnutzungen im Gebiet wie folgt strukturiert:

Nr.	Adresse	Gewerbliche Nutzung	Einordnung Gebietskategorie	Wohneinheiten (WE)/ Betriebsbindung (Bb)	Entwicklungsabsicht / Wunsch Eigentümer	Vorschlag Gebiet
1	Höttingstraße 99	Kfz-Werkstatt*	Gewerbegebiet	-	-	GE
2	Höttingstraße 99	Autolackierung*	Gewerbegebiet	-	-	GE
3	Höttingstraße 97	Metallverarbeitung zweischichtig*	Gewerbegebiet	2 WE ohne Bb	Intensivierung Gewerbe	GE
4	Höttingstraße 93	Vermietung Großgaragen	Mischgebiet	-	Mischgebiet	MI
5	Höttingstraße 91 Hinterhaus	Lager, Schlosserei, Sicherheitstechnik*	Gewerbegebiet	-	Mischgebiet	MI
6	Höttingstraße 91	Versand + Reparatur Kleingeräte, 2 Büros	Mischgebiet	1 WE mit Bb	Mischgebiet	MI

Bebauungsplan Nr. 5a „Gewerbepark Hötting“ - Vorentwurf
Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

7	Höttingstraße 89b	Lagerhalle für Verkaufsanhänger	Mischgebiet	1 WE mit Bb	Mischgebiet	MI
8	Höttingstraße 89	-	Wohngebiet	1 WE ohne Bb	Mischgebiet	MI
9	Höttingstraße 85	Polsterei + Fahrzeugaufbereitung, Praxis Psychotherapie	Mischgebiet	1 WE ohne Bb	Mischgebiet	MI
10	Eichenstraße 57 / Industriestraße 12	Produktion Bedachungsmaterialien*	Gewerbegebiet	3 WE ohne Bb	-	GE
11	Industriestraße 14 Hinterhaus	LKW-Spedition (1 LKW), Garagen	Mischgebiet	-	Gewerbegebiet	GE
12	Industriestraße 14	Architekturbüro ⁵	Wohngebiet	2 WE ohne Bb 1 WE mit Bb	Gewerbegebiet	GE
13	Industriestraße 16-20	Produktion Dichtungen, Hydraulik*	Gewerbegebiet	3 WE ohne Bb	-	GE
14	Industriestraße 17	Privat ⁶	Mischgebiet	4 WE ohne Bb	Mischgebiet	MI
15	Industriestraße 15	Sanitärtechnik	Mischgebiet	6 WE ohne Bb	Mischgebiet	MI
16	Industriestraße 13	- ⁷	Mischgebiet	4 WE ohne Bb	Wohnen	MI
17	Industriestraße 11 Verwaltungsgebäude	Apothekenvertrieb, Kosmetikstudio	Mischgebiet	-	-	MI
18	Industriestraße 11 Halle	Maschinen-/ Liftservice Dienstleistung / Werkstatt	Gewerbegebiet/ Mischgebiet	-	Mischgebiet	MI, aufgrund von Zonierung
19	Industriestraße 5d / 25	Werkstatt für Elektrobauteile*	Gewerbegebiet	3 WE ohne Bb	Mischgebiet	MI
20	Industriestraße 5f	Maschinen-/ Liftservice Dienstleistung / Werkstatt, Wohnwagenstellplatz	Gewerbegebiet	-	Mischgebiet	GE, aufgrund von Zonierung
21	Industriestraße 9	Büro und Verwaltung, Waschen von Reinigungstextilien, Lagerung von Reinigungsschemie und -geräten, Reparatur von Reinigungsmaschinen	Mischgebiet	1 WE ohne Bb 1 WE mit Bb	-	MI
21	Industriestraße 9a	Lager	Mischgebiet	2 WE ohne Bb	-	MI
22	Industriestraße 7 hintere Werkstatt	KFZ-Reparaturwerkstatt*	Gewerbegebiet	4 WE ohne Bb	-	MI, aufgrund von Zonierung
23	Industriestraße 7 vordere Werkstatt	Dachdecker	Mischgebiet		-	MI
24	Industriestraße 5	Lager	Mischgebiet	2 WE mit Bb	-	MI
25	Industriestraße 4	Sanitärtechnik (Handwerksbetrieb + Ausstellung)	Gewerbegebiet	-	-	GE
26	Industriestraße 2a	Hydraulik-Dienstleister (Werkhalle+Büroräume)*	Gewerbegebiet	1 WE mit Bb	-	GE
27	Industriestraße 2	Geltungsbereich Bebauungsplan 5b				
28	Industriestraße 1	Gewerbehalle	Mischgebiet	1 WE ohne Bb	-	Aufteilung MI/GE
29	Industriestraße 3	Reparatur und Einbau von Kompressoren*	Gewerbegebiet	2 WE ohne Bb	-	Aufteilung MI/GE, aufgrund von WE+Zonierung
30	Industriestraße 3a	Betonfertigteilewerk ⁸ *	Gewerbegebiet	1 WE ohne Bb	Handwerk-/Logistikpark mit kleinen und mittleren Betrieben	GE
31						
32	Industriestraße ?	Schrottplatz*	Gewerbegebiet	-	-	GE
33	Industriestraße 33	Gehört zu Nr. 45; Funkmast	Mischgebiet	-	-	GE, aufgrund von Zonierung
34	Industriestraße ?	ehem. Veranstaltungshalle (Bittscheidthalle) / Garagen	Gewerbegebiet	-	-	GE
35	Industriestraße 3e	Kfz-Werkstatt, Ersatzteillager und Büroräume*	Gewerbegebiet	1 WE mit Bb	-	GE
36	Industriestraße 18	Sanitärtechnik	Gewerbegebiet	1 WE mit Bb	-	GE
37	Industriestraße 21a	Metallbauer*	Gewerbegebiet	1 WE ohne Bb	Nutzungsänderung in nicht störendes Gewerbe	MI
38	Industriestraße 21	-	Wohngebiet	4 WE ohne Bb	-	MI

*Betrieb nach Anhang 1 Abstandserlass NRW

⁵ Vor Ort wurde ergänzend ein Fotostudio vorgefunden.

⁶ Vor Ort wurden ergänzend Lagergaragen für Baugeräte vorgefunden.

⁷ Vor Ort wurde ergänzend ein Sanitärbetrieb vorgefunden.

⁸ Vor Ort wurde ergänzend eine Medienproduktion sowie ein Fa. für Gebäudetechnik vorgefunden.

39	Industriestraße 23/23a	-	Wohngebiet	1 WE ohne Bb 1 WE mit Bb	-	MI
40	Industriestraße 24	Möbelhaus	Mischgebiet	3 WE ohne Bb	-	MI
41	Industriestraße 26	Tierschutz	Mischgebiet	1 WE ohne Bb	-	MI
42	Industriestraße 27a Halle an der Straße	Lager	Mischgebiet	-	Voraussichtlich Garagen geplant	MI
43	Industriestraße 27 Hinterhaus	Hundesalon	Mischgebiet	1 WE ohne Bb 1 WE mit Bb	-	MI
44	Industriestraße 29	Busbetrieb mit Werkstatt und Waschküche vereinzelte Fahrten 24/7*	Gewerbegebiet	2 WE mit Bb 1 WE ohne Bb	-	GE
45	Industriestraße 31	Wohnwagenstellplatz	Mischgebiet	1 WE mit Bb	-	GE, aufgrund von Zonierung
46	Industriestraße 33	Verkauf und Reparatur von Spielautomaten	Mischgebiet	2 WE ohne Bb	-	GE, aufgrund von Zonierung
47	Industriestraße 6	Leerstand (ehem. Betriebshof und Flüchtlingsunterkunft)	Mischgebiet	-	-	GE
	Industriestraße 19	-	Wohngebiet	2 WE ohne Bb	-	MI
	Industriestraße 22	-	Wohngebiet	1 WE ohne Bb	-	MI

Tabelle 1: Prüfschema zur Strukturierung des Plangebiets

Infolge der Vermischung mit Wohnnutzungen bietet sich an, den Großteil des Plangebietes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festzusetzen. Daneben können jedoch vier Bereiche, die in besonderem Maße durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und kaum Wohnnutzungen aufweisen, als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um Flächen im Westen des Plangebiets, im Süden südlich entlang der Industriestraße, im Osten entlang der Höttingstraße sowie an der Eichenstraße. Der Standort der Feuerwehr soll künftig als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 Bau GB festgesetzt werden.

Konflikte

Abschließend wurden die geplanten Teilgebiete mit den Resultaten aus Karte 4 (Immissionsgelastete Gebäude) überlagert, um potenzielle Konflikte in Bezug auf die vorgeschlagenen Festsetzungen zu identifizieren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist festzustellen, dass sich 3 Gewerbebetriebe in einem möglichen Mischgebiet befinden, davon sollen allerdings nach Auskunft der Eigentümer 2 zukünftig als Mischgebiet genutzt werden (Nr. 5 und 37).

Im Rahmen der weiteren Planung ist zu entscheiden, wie mit diesen Konflikten umzugehen ist.

4. Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine gemischte bauliche Nutzung gem. Kapitel 3.2 vorgesehen, um insbesondere den Bestand planungsrechtlich zu sichern und weitere Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Um den gewerblichen Charakter sowie die vorhandenen Wohnnutzungen zu erhalten, werden insgesamt 4 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO und 4 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Alternativ wäre die Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU) gemäß § 6a BauNVO anstelle von Mischgebieten möglich gewesen. Dies ist nicht erfolgt, da die Festsetzung eines Urbanen Gebietes sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch für die Wohnnutzung Zumutungen hinsichtlich des Schallschutzes bedeuten würde. In der TA Lärm und der 18. BImSchV sind jeweils Immissionsrichtwerte von 63 dB (A) tagsüber (3 dB höher als im Mischgebiet) und 45 dB nachts (wie im Mischgebiet) für Urbane Gebiete festgelegt. Ein Außenwohn-Schallschutz ist bei 63 dB (A) tagsüber nicht mehr gewährleistet. Gleichwohl sind passive Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan möglich. Der erhöhte Immissionsrichtwert tagsüber bedeutet, dass Wohnnutzungen der doppelte Schallleistungspegel zugemutet

werden kann. Zugleich wird der zulässige Schallleistungspegel für Gewerbe um 2 dB gesenkt – somit hätten also Gewebenutzungen und Wohnnutzungen Nachteile beim Schallschutz.

Mischgebiete

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, da diese sich städtebaulich nicht in die vorhandene Bebauung eingliedern und können z.B. durch erhöhte Lärmbelastung und erhöhtes Verkehrsaufkommen insbesondere in Abend- und Nachtzeiten zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung führen.
3. Einzelhandelsbetriebe werden generell zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Datteln im Plangebiet ausgeschlossen.

Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Die bestehende und genehmigte Kfz-Werkstatt (Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 330) stellt als störender Gewerbebetrieb im Mischgebiet einen Fremdkörper dar, der im Regelfall nur in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig wäre. Dieser Gewerbebetrieb liegt in einer bebauten Gemengelage mit vorhandenen Wohnhäusern an der Industriestraße 5, 7, 9 und 9a. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser bestehenden Anlagen können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Betrieb im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stört. Beispielsweise können durch eine atypische Betriebsart/-weise oder durch besondere bauliche oder technische Maßnahmen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schallimmissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 BImSchG in den benachbarten Wohngebieten vermieden werden. Ein Nachtbetrieb zwischen 22 und 6 Uhr ist nicht zulässig. Damit werden dem Betrieb zumindest bauliche Veränderungen und gewisse Erweiterungen zugestanden. Dies sichert den bestehenden Betrieb für die Zukunft und steht somit dem städtebaulichen Entwicklungsziel eines Mischgebietes nicht entgegen.

Gewerbegebiete

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, da diese sich städtebaulich nicht in die vorhandene Bebauung eingliedern und können z.B. durch erhöhte Lärmbelastung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung führen.
2. Einzelhandelsbetriebe werden generell zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Datteln im Plangebiet ausgeschlossen.
3. Störfallbetriebe nach der 12. BImSchV werden in Gewerbegebieten ausgeschlossen, da von ihnen bei Störfällen erhebliche Gefahren für Mensch und Umwelt ausgehen können. Im Plangebiet besteht eine enge Nutzungsmischung mit Mischgebieten, weshalb diese Betriebsart hier ausgeschlossen wird.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird i.V.m. § 16 BauNVO im Plangebiet festgesetzt:

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

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 der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika oder der höchste Punkt der Dachhaut.

Mischgebiete

Für die Mischgebiete wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit wird dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für Mischgebiete gefolgt.

Da die bestehende Bebauung im Wesentlichen aus maximal ein bis zwei Vollgeschossen besteht, wird gem. § 20 BauNVO und basierend auf den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5 eine maximale Geschossigkeit von zwei (II) festgesetzt.

Wie bei der Festsetzung der maximalen Geschosshöhe wird sich hier am Bestand orientiert, sodass eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt wird. Die maximale Gebäudehöhe von 12 m wurde gewählt, da sie sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet orientiert und somit eine städtebaulich verträgliche Einfügung neuer Vorhaben und Bestandserweiterungen gewährleistet. Diese Höhe ermöglicht eine Nutzung von bis zu zwei Vollgeschossen mit angemessener Geschosshöhe und ggf. einem zurückgesetzten Staffelgeschoss, ohne das bestehende Ortsbild wesentlich zu verändern. Zudem trägt die Festsetzung zur Wahrung der Belichtung und Belüftung angrenzender Grundstücke bei. Die

Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt gem. § 18 BauNVO als Höhenangabe in Meter über dem Deutschen Haupthöhennetz (m ü. DHHN) ausgehend von den Höhen der Straßenverkehrsflächen vor den Baufeldern. Demnach wird in den nördlichen MI eine maximale Gebäudehöhe von 61,0 m ü. DHHN festgesetzt. Lediglich das MI im Südosten erhält eine maximale Gebäudehöhe von 63,0 m ü. DHHN. Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe 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.

Gewerbegebiete

Für die Gewerbegebiete wird gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit wird dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für Gewerbegebiete gefolgt.

Da die bestehende Bebauung im Wesentlichen aus maximal ein bis zwei Vollgeschossen besteht, wird gem. § 20 BauNVO und basierend auf den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5 eine maximale Geschossigkeit von zwei (II) festgesetzt.

Wie bei der Festsetzung der maximalen Geschosshöhe wird sich hier am Bestand orientiert, sodass eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt wird. Die maximale Gebäudehöhe von 12 m wurde gewählt, da sie sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet orientiert und somit eine städtebaulich verträgliche Einfügung neuer Vorhaben und Bestandserweiterungen gewährleistet. Diese Höhe ermöglicht eine Nutzung von bis zu zwei Vollgeschossen mit angemessener Geschosshöhe und ggf. einem zurückgesetzten Staffelgeschoss, ohne das bestehende Orts- und Straßenbild wesentlich zu verändern. Zudem trägt die Festsetzung zur Wahrung der Belichtung und Belüftung angrenzender Grundstücke bei. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt gem. § 18 BauNVO als Höhenangabe in Meter über dem Deutschen Haupthöhennetz (m ü. DHHN) ausgehend von den Höhen der Straßenverkehrsflächen vor den Baufeldern. Demnach wird in den nördlichen GE eine maximale Gebäudehöhe von 62,0 m ü. DHHN festgesetzt. In Richtung Süden erhält jeweils ein GE eine maximale Gebäudehöhe von 63,0 m ü. DHHN. Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe 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.

Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr

Es wird als Maß der baulichen Nutzung die zulässige GRZ von 0,6 als Obergrenze festgesetzt (§ 19 BauNVO), um Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwache zu ermöglichen.

Da die bestehende Bebauung im Wesentlichen aus maximal ein bis zwei Vollgeschossen besteht, wird gem. § 20 BauNVO eine maximale Geschossigkeit von zwei (II) festgesetzt

Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist bei Nutzungsänderungen, baulichen Änderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude innerhalb der Baugrenzen ein Vortreten von bestehenden Gebäudeteilen außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind Erweiterungen außerhalb der Baugrenzen.

Diese Festsetzung erfolgt, da aus dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes regelmäßig kein Anspruch auf Genehmigung oder Zulassung solcher Änderungen einer bestehenden baulichen Anlage hergeleitet werden kann, wenn diese bereits im Bestand die Baugrenzen überschreitet. Damit wird sichergestellt, dass auch an bestehenden Gebäuden Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen oder Erweiterungen vorgenommen werden können, ohne dass diese nach aktueller Rechtsprechung nicht genehmigungsfähig sind. Durch die ausnahmsweise Festsetzung hat die Bauordnung der Stadt Datteln in jedem Einzelfall zu prüfen.

4.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Im südlichen Bereich an der Industriestraße wird die bestehende Feuerwache der Stadt Datteln gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

4.4. Verkehrsfläche

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen der Industriestraße und der Eichenstraße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der vorhandene Fuß- und Radweg im Süden des Plangebietes, der die Industriestraße mit der weiter südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Eichenstraße verbindet, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Eine vorhandene 4 m breite Privatstraße auf den Flurstücken 283 und 328 dient als Zuwegung für verschiedene Anlieger und wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

An den öffentlichen Straßengrenzen werden als Abgrenzung zur Straße Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Entlang der B 235 ist der überwiegende Teil der westlichen Geltungsbereichsgrenze als Fläche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine verkehrliche Anbindung an die B 235 auszuschließen.

4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorgärten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mindestens zu 50 % gärtnerisch anzulegen und vollflächig mit standortgerechten Bodendeckern, Stauden und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze.

Die Reduzierung der Versiegelung von Vorgärten trägt wesentlich zum Klimaschutz bei. Unversiegelte Flächen fördern die Versickerung von Regenwasser, verbessern das Mikroklima, reduzieren Hitzeinseln in dicht besiedelten Gebieten und fördern die Biodiversität. Begrünte Vorgärten tragen zur CO₂-Bindung bei und leisten somit einen aktiven Beitrag zum lokalen Klimaschutz. Die Festsetzung dient daher der klimaangepassten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt ökologischer Funktionen im urbanen Raum. Zudem wird mit dieser Festsetzung der Klimabeschluss des Rates der Stadt Datteln umgesetzt.

4.6. Begrünung / Eingrünung

Dachbegrünung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung

von bis zu 15 Grad mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik (siehe Hinweis) 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.

Fassadenbegrünung

In den Gewerbegebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab einer Flächengröße von 40,0 m², sofern maximal 10 % dieser Fläche bauliche Öffnungen aufweist (hierzu zählen z. B. Fenster, Türen, Tore, Lüftungsöffnungen), durch das Anpflanzen von bodengebundenen, rankenden, schlingenden oder klimmenden Pflanzen (ggf. je nach Art mit zusätzlichen Rankhilfen / Ranksystemen) zu mindestens einem Drittel der jeweiligen Fassade zu begrünen. An den betreffenden Fassadenflächen ist mindestens je 2,0 m Wandlänge eine Pflanze zu setzen. Als Fassadenbegrünung sind standortgerechte und klimaresiliente Pflanzen zu verwenden. Die offene sowie luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe muss mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Das Erhalten der Begrünung ist durch fachgerechte Anlage, dauerhafte Pflege und Unterhaltung sicherzustellen.

Die Teilverdunstung auf den dach- und fassadenbegrünter 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.

Pflanzbindungen

An der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie ein Gartenbereich im Norden werden Pflanzstreifen zur Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Hier werden teilweise die Pflanzgebote aus dem Bebauungsplan 5 übernommen, um die angepflanzten Baum- und Strauchstrukturen zu erhalten.

Zudem stehen zahlreiche Bäume im Plangebiet, welche gemäß der Dattelter Baumschutzsatzung geschützt sind. Darin sind alle Bäume geschützt, welche einen Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume) haben. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 100 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 60 cm aufweist. Nicht unter diese Satzung fallen Nadelbäume und Obstbäume, mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien. Daher wird auf Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im Rahmen dieses Bebauungsplanes verzichtet.

4.7. Bedingte Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. BauGB ist die Errichtung von weiteren Gebäuden mit Wohnnutzungen und wohnungsbezogenen Freiflächen sowie Nutzungsänderungen für weitere Wohnnutzungen auf den Flächen mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen so lange unzulässig, bis in Abstimmung mit der Unteren

Bodenschutzbehörde der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, ggf. nach Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen, gutachterlich ausgeräumt werden kann.

Die Festsetzung dient dem Schutz der menschlichen Gesundheit sowie der Umwelt. Da auf den betroffenen Flächen ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten besteht, soll durch die Regelung sichergestellt werden, dass vor der Errichtung weiterer Wohnnutzungen eine Gefährdung durch umweltgefährdende Stoffe ausgeschlossen bzw. durch geeignete Sanierungsmaßnahmen beseitigt wird. Die Einbindung der Unteren Bodenschutzbehörde gewährleistet dabei eine fachlich fundierte Beurteilung und Koordination notwendiger Maßnahmen.

4.8. Hinweise

Artenschutz

Der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegen. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Um eine Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerlebenszeit von Fledermäusen (1. März bis 30. September) durchzuführen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume bzw. bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine fachkundige Person auf ihre Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Quartierpotenzial für Fledermäuse zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausquartiere festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der ökologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll zu dokumentieren. Bei Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang zu schaffen.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Bodenverunreinigungen und Altlasten

Große Teile des Plangebietes sind im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen als Ablagerung unter der Reg.-N. 4310/0003 sowie als Altstandorte verzeichnet. Aus bisherigen gewerblichen Vornutzungen können im Plangebiet Bodenverunreinigungen auftreten.

Aufgrund der in diesem Bereich vorliegenden inhomogenen Auffüllungen ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser durch diese Ablagerungen hindurch sowie die Nutzung von Grundwasser nicht zulässig.

Zur Zulässigkeit von weiteren Wohnnutzungen in diesen Bereichen siehe textliche Festsetzung Nr. 5. Im weiteren Verfahren wird die Altlastenproblematik in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen weiter betrachtet und vertieft.

Kampfmittelüberprüfung

Es gilt folgender allgemeiner Hinweis: Ist bei den Vorbereitungen (z.B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollten in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und die Feuerwehr der Stadt Datteln unverzüglich zu informieren, damit der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden kann.

Begrünungsmaßnahmen nach anerkannten Regeln der Technik

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten

Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NW müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden.

Der Vorhabenträger hat die Bauleitung - und die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernimmt neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) vorgenommen werden.

Außerstaatliche Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Dezernat Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Datteln eingesehen werden.

4.9. Kennzeichnungen

Teile des Plangebietes werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet (s. Kapitel 7).

Im weiteren Verfahren wird die Altlastenproblematik in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen weiter betrachtet und vertieft.

5. Schall

Gemäß der Umgebungslärmkartierung NRW wird das Plangebiet durch die B235 im Westen bis zu 75 dB(A) 24h-Pegel und 65 dB(A) nachts beschallt.

Im weiteren Verfahren sind die Belange des Schallschutzes zu prüfen. Hierbei wird insbesondere auf die Ausweisung von Mischgebieten neben direkt angrenzenden Gewerbebetrieben geachtet. Weiterhin ist zu prüfen, inwieweit ein Nebeneinander von Betrieben nach Anhang 1 Abstandserlass NRW und die bestehenden Wohnnutzungen in den Mischgebieten verträglich ist.

6. Verkehr

Im Westen des Plangebiets verläuft die B235, Abschnitt 32. Gemäß der Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB) sind für den nördlichen Bereich keine Verkehrsdaten angegeben. Für den südlichen Bereich werden für das Jahr 2021 14.810 Kfz/d und 671 Kfz SV/d angegeben.

Durch die planerische Sicherung des Bestandes ist keine wesentliche Veränderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Da im gesamten Plangebiet zuvor durch den Bebauungsplan Nr. 5 ein Gewerbegebiet festgesetzt war, ist durch die Festsetzung von Mischgebieten langfristig sogar eher mit einer Abnahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

7. Altlasten

Im Planbereich ist im Altlastenkataster der Stadt Datteln die Altablagerung 4310/0003 kartiert sowie einzelne Grundstücke im Kataster für Altstandorte (s. Abbildung 5)

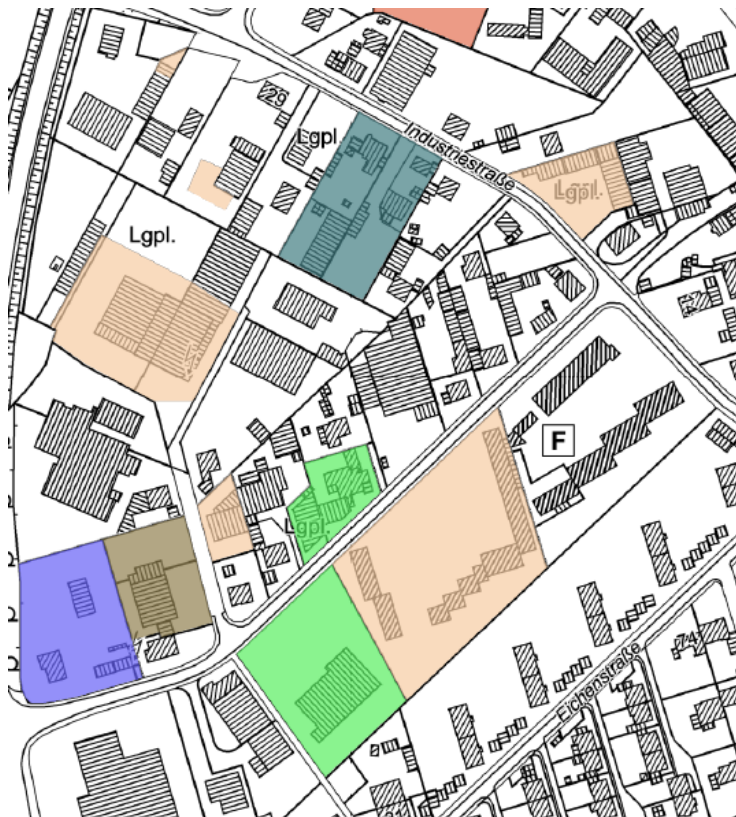


Abbildung 8: Altstandorte im Plangebiet

Bedingt durch die vorhandenen Kartierungen kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei den Mischgebieten und den

vorhandenen offenen, zugänglichen Bereichen der Grundstücke können Kinder diese Bereiche als Spielfläche nutzen. Bei einer Neubebauung im Bereich der Mischgebiete sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. Im weiteren Verfahren wird das weitere Vorgehen bezüglich der Altlasten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abgestimmt.

Die Altablagerung sowie Altstandorte werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Ebenso wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass eine Grundwassernutzung im Bebauungsplangebiet aus Vorsorgegründen künftig auszuschließen ist.

8. Umweltbelange

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 II) der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht wird vom Büro Stelzig erstellt.

8.1. Artenschutz

Zur Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und der Auswirkungen der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzprüfung der Stufe I) durch das Büro Stelzig⁹ erstellt. Darin wurde festgestellt, dass für die Vogelarten Star, Girlitz, Bluthänfling, Mehlschwalbe, Waldohreule, Sperber und Turmfalke Habitatpotential im Plangebiet besteht. Für die Fledermausfauna besteht Quartierpotential in einigen der zahlreichen Gebäuden und in den älteren Gehölzen im Plangebiet.

Da im Plangebiet keine konkreten Vorhaben geplant sind und mit diesem Bebauungsplan der Bestand mit Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt werden soll, werden im Gutachten keine konkreten Maßnahmen vorgeschlagen. Werden zukünftig konkrete Baumaßnahmen im Plangebiet umgesetzt, müssen die Belange des Artenschutzes bei jedem Vorhaben im Zuge des Bauantrages separat für das jeweilige Grundstück auf seine Auswirkungen untersucht werden. Das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG muss bei jedem Bauvorhaben ausgeschlossen werden können. Aus den nachgelagerten artenschutzrechtlichen Untersuchungen können sich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben, die beachtet werden müssen. Dazu wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

9. Sonstige Belange

9.1. Denkmalschutz

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

⁹ Büro Stelzig (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a – Gewerbepark Hötting – in Datteln und zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Datteln. Soest/Münster

9.2. Ver- und Entsorgung

9.2.1. Strom- und Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen in der Industrie- und Höttingstraße. Im Süden des Plangebietes an der Industriestraße ist ein Trafo errichtet.

9.2.2. Entwässerung

Da größtenteils der Bestand festgesetzt wird, erfolgt die Entwässerung über den Mischwasserkanal in der Industrie- und Höttingstraße.

Bei Neu- oder Umbauten ist das Niederschlagswasser gemäß §§ 44, 49 LWG NRW ortsnahe zu beseitigen. Der Boden ist aufgrund von mittlerer Staunässe nur bedingt für Versickerung geeignet.

9.3. Störfälle

Im Plangebiet und im Umkreis sind keine Störfallbetriebe bekannt.

10. Flächenbilanz

	Fläche (in ha)	Flächenanteil (in %)
Mischgebiet	5,0	30
- davon überbaubare Grundstücksfläche	3,8	76
Gewerbegebiet	9,5	58
- davon überbaubare Grundstücksfläche	7,4	78
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	0,9	5
- davon überbaubare Grundstücksfläche	0,6	68
Straßenverkehrsfläche	1,1	7
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	< 0,1	< 1
Gesamt	16,5	100

11. Gesetzliche Grundlagen / Verordnungen / Erlasse / Verwaltungsvorschriften, in der jeweils geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I 2017)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz - BRPHV)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW)
- Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder FFH-Richtlinie)
- Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)
- Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen / Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Klimaschutzgesetz NRW
- Landesbodenschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NRW)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG NRW)
- Landesplanungsgesetz NRW (LPIG)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz – LWG)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)
- Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Richtlinie 2009/147/EG zum Schutz wildlebender Vogelarten und ihrer Lebensräume und zur Einrichtung Europäischer Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie)
- Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
- Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG
- Richtlinie 96/61/EG des Rates vom 24. September 1996 über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
- Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten

12. Gutachten

Büro Stelzig (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a – Gewerbepark Hötting – in Datteln und zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Datteln. Soest/Münster

13. Sonstige Quellen

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021): Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalen (Starkregen NRW), <https://www.geoportal.de>

GeoBasis-DE / BKG 2024 / EuroGeographics, Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, <https://www.tim-online.nrw.de>

Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, <https://www.gdu.nrw.de>

Geschäftsstelle IMA GDI.NRW: Geoportal NRW, <https://www.geoportal.nrw>

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen:
Fachinformationssystem „Klimaatlas Nordrhein-Westfalen“, Deutscher Wetterdienst (DWD);
Quellen für Klimaprojektionsdaten: Brienens et al. (2020), Krähenmann (2019),
<https://www.klimaatlas.nrw.de>

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen:
Fachinformationssystem „Klimaatlas Nordrhein-Westfalen“, <https://www.klimaatlas.nrw.de>

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV):
Fachinformationen zur Luftqualität, <https://luftqualitaet.nrw.de>

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Geschützte
Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4611,
<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>,

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen:
Landschaftsinformationssammlung NRW (LINFOS),
<https://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische
Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen: März 2008

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen:
Flussgebiete NRW, <https://www.flussgebiete.nrw.de/node/5696>

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen:
Umgebungsärm in NRW, <https://www.umgebungslaerm.nrw.de>

Regionalverband Ruhr: Regionalplan Ruhr Stand November 2023, Zeichnerische
Festlegungen, Blatt 8,
https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/Schlussfassung_2023/Anl_2_Teil_C_Zeichn_Festl.pdf

Regionalverband Ruhr (RVR): Klimaanalysekarte Stadt Hagen,
https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb_69/klima/klimaanpassung/aKlimaanalysekarte_Hagen.pdf

Stadt Datteln: Flächennutzungsplan Blatt Süd, https://www.datteln.de/sites/default/files/2022-08/FNP%202021-06-11_Blatt%20Sued.pdf