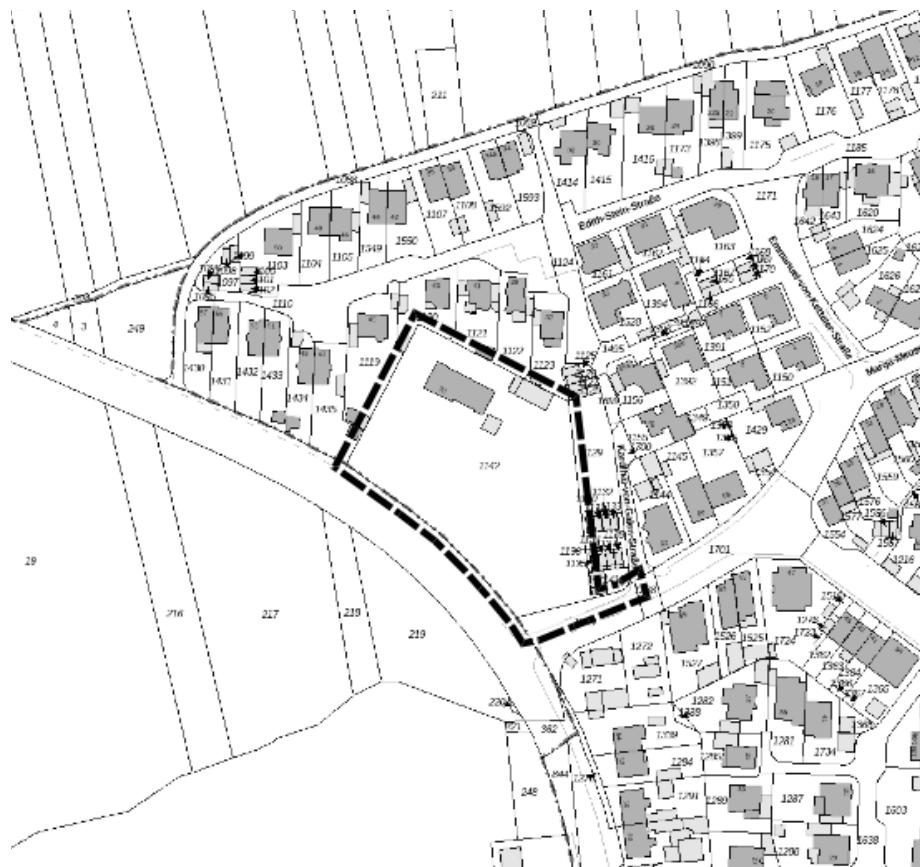




Stadt Datteln

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 »Datteler Berg II«

Begründung | Vorentwurf | Stand: September 2025



Übersichtsplan – unmaßstäblich (Kartengrundlage: ALKIS, Land NRW 2025)

Auftragnehmer | post welters + partner mbB
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel.: 0231 / 47734860
Fax: 0231 / 554444
E-Mail: info@post-welters.de



Auftraggeber | Calogero Lupo
Schubertstr. 53
45711 Datteln

Bearbeitung | post welters + partner mbB

Datum | September 2025

| Inhaltsverzeichnis |

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 » Datteler Berg II« der Stadt Datteln

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Verfahren	1
2.1	Verfahren gem. § 13a BauGB	1
2.2	Verfahrensstand	2
3	Beschreibung des Plangebietes	3
3.1	Räumliche Lage des Plangebietes	3
3.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
3.3	Bestandssituation	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Regionalplan Ruhr	5
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Datteln	5
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne / Satzungen	6
4.4	Städtische Entwicklungskonzepte	7
4.5	Sonstige Pläne und Vorgaben	7
4.5.1	Landschaftsplan	7
4.5.2	Hochwasser und Starkregen	7
5	Ziele der Planung, städtebauliches Konzept	8
5.1	Ziele der Planung	8
5.2	Planungsalternativen	9
5.3	Städtebauliches Konzept, Nutzungskonzept	9
6	Verkehrskonzept	10
7	Freiraum und Klimaschutz/Klimaanpassung	10
8	Begründung der Festsetzungen	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung	11

8.2.1	Grundflächenzahl	11
8.2.2	Höhe baulicher Anlagen	12
8.2.3	Anzahl an Vollgeschossen	12
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	12
8.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
8.5	Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen	14
8.6	Geförderter Wohnungsbau	15
8.7	Verkehrsfläche	15
8.8	Schallschutz	15
8.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
8.9.1	Dachbegrünung	15
8.9.2	Baumanpflanzungen	16
8.10	Örtliche Bauvorschriften	16
9	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
10	Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG	22
11	Ausgleich von Eingriffen (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG)	23
12	Gutachten	24
12.1	Schallschutz	24
12.2	Verkehr	24
13	Ver- und Entsorgung	24
13.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	24
13.2	Niederschlagswasser	25
13.3	Stromversorgung	25
13.4	Abfallentsorgung	25
14	Klimaschutz, Energie	25
15	Altlasten	26
16	Kampfmittel	26
17	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	26

18 Photovoltaik / Solar.....	27
19 Einsichtnahme von Gesetzen, DIN-Normen, technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten.....	27
20 Städtebauliche Statistik.....	27
21 Kosten	28
22 Fachgutachten.....	28

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Bereich der Redder Straße/Einmündung Kardinal-van-Galen-Straße ist in Ergänzung zur bestehenden Bebauung eine wohnbauliche Entwicklung geplant. Gemäß der vorliegenden städtebaulichen Konzeption wird beabsichtigt, eine Bebauung mit (freifinanzierten und geförderten) Ein- und Zweifamilienhäusern zu errichten. Insgesamt sind hier 18 Gebäude mit 23 Wohneinheiten geplant.

Das Vorhaben soll zur Bedarfsdeckung an Wohnraum in der Stadt Datteln beitragen. Die leerstehenden Gebäudekomplexe im Plangebiet wurden bereits 2022 abgerissen, sodass das Gelände seitdem vollständig brach liegt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung eines heute schon baulich geprägten Bereiches. Durch die Nutzung des Plangebietes im Sinne einer effizienten Nachverdichtung bzw. Nachnutzung kann eine neue Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Darüber hinaus wird der Siedlungskern der Stadt Datteln durch das in Rede stehende Vorhaben qualifiziert und städtebaulich sowie funktional weiterentwickelt.

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62. Die entsprechenden Festsetzungen lassen eine Realisierung der o.g. Konzeption nicht zu. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planung wird daher die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 »Datteler Berg II« erarbeitet.

2 Verfahren

2.1 Verfahren gem. § 13a BauGB

Für das in Rede stehende Bauvorhaben sind die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben. Beim Planstandort handelt es sich zum einen um eine Lage im gewachsenen Siedlungsbereich am nordwestlichen Stadtrand von Datteln. Zum anderen wird mit dem Bauvorhaben eine wohnbauliche Nachverdichtung forciert, es handelt sich insofern um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird. Zudem darf durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzwerte vorliegen oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 »Datteler Berg II« 8. Änderung umfasst eine Fläche von rund 0,6 ha. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen umfassen eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 2.283 m². Die o. g. Voraussetzungen im Hinblick auf die Fläche sind somit im Planungsfall gegeben und eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor, da sich das Vorhaben auf einen durch Bebauung geprägten Bereich beschränkt und somit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Von daher besteht für die Planaufstellung auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt ebenfalls nicht vor.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 »Datteler Berg II« kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB entfallen. Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens daher nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gemäß § 1a Abs. 4 BauGB besteht nicht.

2.2 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Datteln hat in seiner Sitzung am 15.05.2024 die Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des Wohnprojektes entlang der Redder Straße zu schaffen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Beim beschleunigten Verfahren besteht grundsätzlich die Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten. Diese Verfahrensvereinfachung kommt jedoch nicht zum Tragen. Die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen bereits ab einem frühen Zeitpunkt mit in die laufende Planung einbezogen werden.

Daran anschließend ist die Offenlage des Bebauungsplanes mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Im Anschluss erfolgt der Satzungsbeschluss.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumliche Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Datteln. Das Plangebiet wird westlich durch die Redder Straße, im Süden durch die Kardinal-von-Galen-Straße, im Osten durch das Flurstück 1129 und den vorhandenen Garagenhof (Flurstücke 1134 und 1413) und nördlich durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Edith-Stein-Straße begrenzt.

Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Hierbei handelt es sich überwiegend um freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und Satteldach. Die Stadtmitte mit diversen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten befindet sich im Südosten des Plangebietes in rund einem Kilometer Entfernung.

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha und beinhaltet das Flurstück 1142 sowie einen Teil des Flurstücks 1269 der Flur 53 innerhalb der Gemarkung Datteln. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung entlang der Edith-Stein-Straße,
- im Osten durch das Flurstück 1129 und den vorhandenen Garagenhof,
- im Süden durch die Kardinal-von-Galen-Straße und
- im Westen durch die Redder Straße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

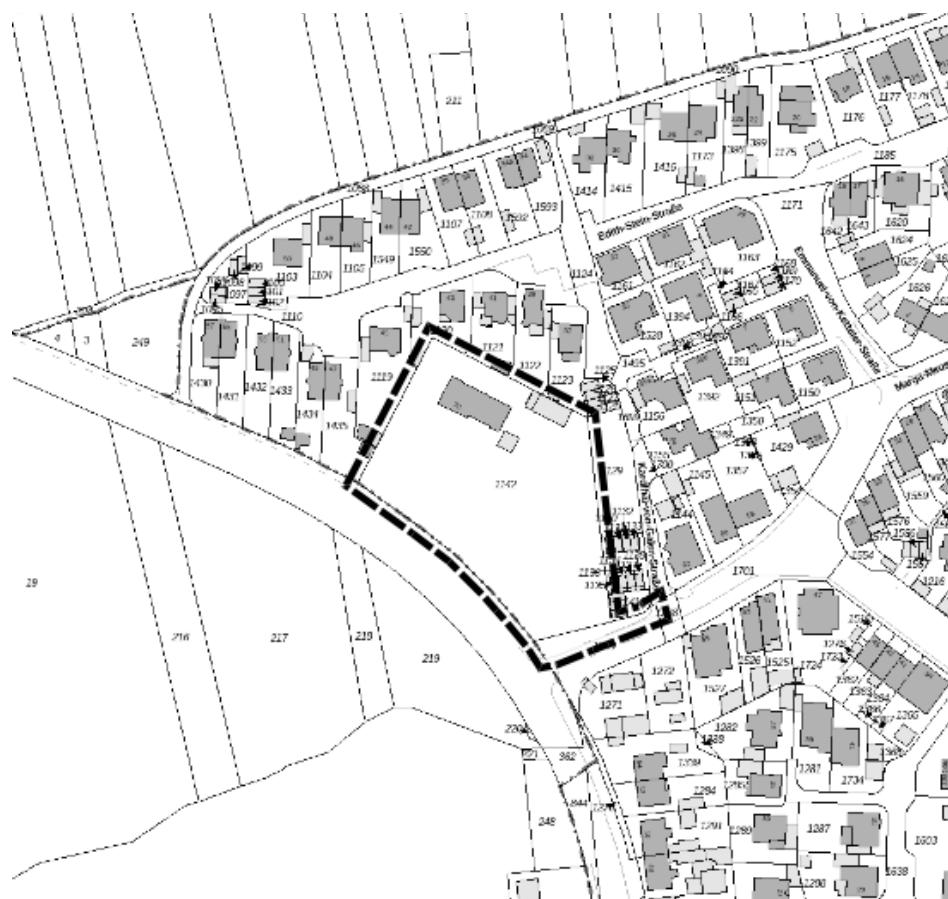


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (Kartengrundlage: ALKIS, Land NRW 2025)

3.3 Bestandssituation

Bebauung und Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bestand vollständig brach. Zuvor befand sich nördlich im Plangebiet ein leerstehender Gebäudekomplex, welcher bereits im Oktober 2022 abgerissen wurde. Das ehemalige Gartengrundstück ist von Gehölzen eingefasst. Am westlichen und südlichen Rand sind zudem vereinzelt Bäume vorzufinden (darunter Berg-Ahorn, Birke, Feld-Ahorn und Hainbuche). Im südwestlichen Plangebiet befindet sich zudem ein prägender einzelner Walnussbaum. Östlich grenzt eine Fläche an, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Spielfläche festgesetzt ist.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand südlich über eine private Zuwegung von der Redder Straße sowie im östlichen Teil über die Kardinal-von-Galen-Straße erschlossen. Durch die Lage an der Kreisstraße »Redder Straße«, welche im weiteren südlichen Verlauf über den »Westring« sowie den »Südring« unmittelbar an den Stadt kern von Datteln anschließt, verfügt das Plangebiet über eine sehr gute verkehrliche Anbindung im Stadtgefüge. Die Dattelner Innenstadt ist nur rund 1,5 km entfernt. Von hier aus ist über den »Südring« die Bundesstraße B 235

erreichbar, welche im weiteren südlichen Verlauf (rund 7 km vom Plangebiet entfernt) zur Autobahn A 2 führt.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist das Plangebiet rund 230 m südlich entlang der Redder Straße über die Bushaltestelle »Datteln im Teifeld« erschlossen. Hier frequentiert die Buslinie 232, welche alle 30 Minuten eine Anbindung zwischen den Hauptbahnhof Recklinghausen und dem Busbahnhof im Stadtzentrum von Datteln gewährleistet. Vom Hauptbahnhof Recklinghausen, welcher in rund 40 Minuten mit dem ÖPNV erreicht werden kann, besteht zudem eine Anbindung an den Nah- und Fernverkehr der Bahn.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation bzw. die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen im Umfeld. Die Entsorgung des Abfalls erfolgt über das lokale Abfallentsorgungsunternehmen.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionalplan Ruhr

Der Regionalplan Ruhr trat am 28.02.2024 in Kraft und löst für die gesamte Metropole Ruhr die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster und den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab. Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung fest und beinhaltet Ziele, die von den nachfolgenden Planungsebenen zwingend zu beachten sind, sowie Grundsätze, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Nachverdichtung in einer integrierten und von Bebauung geprägten Lage in einem als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegtem Bereich der vor. Die vorliegende Planung entspricht somit den Vorgaben und Darstellungen des Regionalplanes für die betreffende Teilfläche.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Datteln

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Datteln aus dem Jahr 2021 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht somit den Vorgaben und Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne / Satzungen

Der Vorhabenstandort liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62 »Datteler Berg II«. Der Bebauungsplan wurde am 15.12.1987 durch den Rat der Stadt Datteln als Satzung beschlossen und ist am 05.02.1988 in Kraft getreten. Er setzt für den in Rede stehenden Planbereich ein Reines Wohngebiet (WR) mit eingeschossigen Baukörpern und einer GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,5 fest.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 62 »Datteler Berg II« (Quelle: Stadt Datteln)

Da die vorgesehene Neubebauung vor dem Hintergrund der festgesetzten Gebietstypologien sowie den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hierzu zählen insbesondere die festgesetzten Baufelder, die Grundflächenzahl sowie die Festsetzungen zur Geschossigkeit) nicht realisierbar ist, ist zur Umsetzung des Bauvorhabens die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 erforderlich.

4.4 Städtische Entwicklungskonzepte

Wohnbauflächenprogramm 2030

Die Stadt Datteln arbeitet derzeit an der Fortschreibung des Wohnbauflächenprogramm, in dessen Rahmen ursprünglich rund 1.200 neue Wohnungen in Form von Geschosswohnungen, Einfamilienhäuser und öffentlich geförderte Wohnungen bis 2030 neu gebaut werden sollen. Ziel des Programms ist es, den zuletzt rückgängigen Wohnungsneubau und der Verknappung von Wohnbaugrundstücken in der Stadt entgegenzuwirken. Darüber hinaus soll ein Wohnangebot für ortsansässige und zuwanderungsinteressierte Haushalte geschaffen werden.

Zur Umsetzung des Programms wurden 2022 potenzielle Wohnbauflächen – größere Entwicklungsflächen und kleinere Restflächen – im gesamten Stadtgebiet erhoben und bewertet. Insgesamt wurden Wohnbauflächenpotenziale von 55,6 ha ermittelt. Im Rahmen des Wohnbauflächenprogramms wird derzeit geprüft, welche Grundstücke unmittelbar bebaut werden können und für welche Flächen Bebauungspläne aufzustellen sind. Im weiteren Verlauf sollen Gespräche mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern stattfinden, um die identifizierten Grundstücke für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgesehene neue Wohnbebauung an der Redder Straße trägt zur o.g. Zielstellung des Wohnbauflächenprogramms der Stadt Datteln bei. Durch die Realisierung des Vorhabens werden nach aktuellem Planstand rund 20 neue Wohneinheiten geschaffen. Darunter befinden sich, wie vom Wohnbauflächenprogramm vorgesehen, eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern, die teils frei finanziert sind und teilweise öffentlich gefördert werden. Zudem wird eine derzeit brachliegende Fläche im städtebaulichen Innenbereich durch das Vorhaben nachverdichtet und vorhandene Flächenpotenziale i.S.d. Wohnbauflächenprogramms der Stadt Datteln effizienter ausgeschöpft.

4.5 Sonstige Pläne und Vorgaben

4.5.1 Landschaftsplan

Der für den zentralen Bereich der Stadt Datteln gültige Landschaftsplan des Kreises Recklinghausen »Ost-Vest« liegt in der Fassung vom 18.05.2020 vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen im Landschaftsplan getroffen.

4.5.2 Hochwasser und Starkregen

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch offene Fließgewässer. Laut der Hochwassergefahrenkarte des Landes NRW ergeben sich keine potenzielle Hochwassergefährdungen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Auch der Raumordnungsplan Hochwasserschutz trifft für den betroffenen Planbereich keine rechtsverbindlichen Aussagen. Das Planvorhaben ist somit auch aus Sicht des Hochwasserschutzes unbedenklich.

Die Starkregen Gefahrenhinweiskarte NRW zeigt für das Plangebiet selbst bei einem extremen Ereignis lediglich geringe Einstauhöhen von unter 30 cm in untergeordnet kleinen Flächen an. Nennenswerte Fließgeschwindigkeiten werden nicht dargestellt.

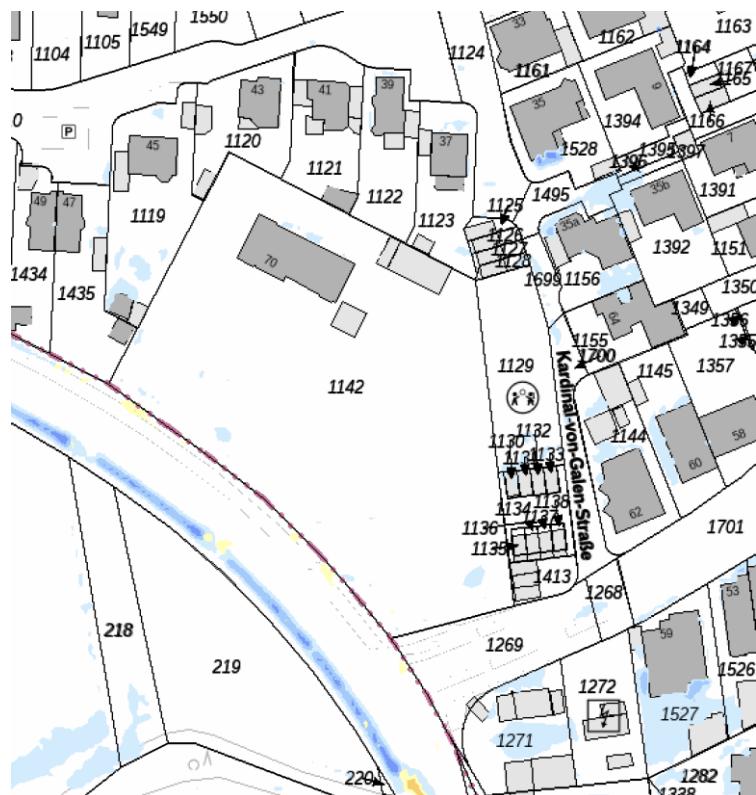


Abbildung 3: Starkregen Gefahrenhinweiskarte NRW
(Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025) [dl-de/by-2-0](https://doi.org/10.5445/IR/100000000000000000))

5 Ziele der Planung, städtebauliches Konzept

5.1 Ziele der Planung

Am nordwestlichen Stadtrand von Datteln soll innerhalb eines baulichen geprägten Bereichs eine derzeit brachliegende Fläche wohnbaulich entwickelt werden. Ziel des Vorhabens ist es, den betreffenden Planbereich städtebaulich nachzuverdichten und zusätzlichen (freifinanzierten und geförderten) Wohnraum zur Bedarfsdeckung innerhalb der Stadt Datteln zu schaffen.

Durch die Überplanung der Fläche entsteht eine städtebaulich sinnvolle Nutzung eines heute schon baulich geprägten Bereiches. Das Plangebiet eignet sich im Sinne einer effizienten Flächenausnutzung für eine Nachverdichtung mit dem Ziel, vorhandene Flächenpotenziale

auszunutzen, statt neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Zudem befindet sich die Fläche in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

5.2 Planungsalternativen

Wie aus den Ausführungen in Kapitel 4 hervorgeht, stellt die Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens eine den landesplanerischen, regionalplanerischen und kommunalen Vorgaben konforme Planungsvariante dar. Weitere Planungsalternativen, bspw. im Hinblick auf eine andere Strukturierung des Vorhabenstandortes i.S.d. Positionierung von Baukörper und Stellplätzen sowie im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurden eingehend geprüft. Diese hätten jedoch im Vergleich zur beabsichtigten Planungsvariante insbesondere negative ökologische sowie immissionstechnische Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zur Folge gehabt. Vor diesem Hintergrund stellt das in Rede stehende Vorhaben derzeit die beste Planungsalternative dar.

5.3 Städtebauliches Konzept, Nutzungskonzept

Im Hinblick auf den Städtebau und die beabsichtigten Nutzungen ist die Errichtung von (freifinanzierten und geförderten) freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern geplant. Hierdurch sollen insgesamt rund 23 Wohneinheiten realisiert werden. Diese gliedern sich in eine Reihenhausbebauung mit 13 Einfamilienhäusern sowie eine Einzelhausbebauung mit fünf Zweifamilienhäusern.

Die Reihenhäuser sollen in einer geschlossenen Bauweise als Hausgruppe mit jeweils zwei Vollgeschossen sowie einem Satteldach errichtet werden. Sie sollen als Einfamilienhäuser über jeweils eine Wohneinheit verfügen und durch ihre geschlossene Bauweise einen ausreichenden Schallschutz zur Redder Straße für das Plangebiet gewährleisten.

Die übrige Bebauung im Plangebiet soll in einer offenen Bauweise als Einzelhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen angelegt werden. Diese sollen als Zweifamilienhäuser (jeweils zwei Wohneinheiten) errichtet werden. Zudem ist beabsichtigt, dass alle Einzelhäuser mit einem Satteldach ausgestattet werden.

Alle zuvor genannten Neubauten sollen über eine neue Erschließungsstraße ausgehend von der Kardinal-von-Galen-Straße im Süden des Plangebietes verkehrlich erschlossen werden. Die neue Erschließungsstraße wird größtenteils als öffentliche Verkehrsfläche angelegt und mündet in einem Wendehammer. Von Letzterem soll eine private Stichstraße als Sackgasse angelegt werden, um die Einzelhäuser im Norden des Plangebietes fußläufig zu erschließen.

Des Weiteren sollen zwei der Zweifamilienhäuser im Erdgeschoss um einen kleinen Fahrrad- bzw. Technikraum erweitert werden, welcher sich neben dem geplanten Haus befindet, da eine Unterkellerung im Plangebiet nicht vorgesehen ist.

Zudem ist südlich im Plangebiet an der Kreuzung Redder Straße/ Kardinal-von-Galen-Straße ein temporärer Sammelstandort für die Abfallentsorgung des neuen Wohngebietes (Gemeinschaftlicher Müllsammelplatz) vorgesehen.

6 Verkehrskonzept

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt die verkehrliche Anbindung des Plangebietes für die zukünftigen Bewohner und Nutzer des Gebietes über eine neue Erschließungsstraße ausgehend von der Kardinal-von-Galen-Straße im Süden des Plangebietes. Die neue Erschließungsstraße ist eine Stichstraße, welche zentral im Plangebiet über einen Wendehammer verfügt und im weiteren Verlauf nach Westen als Sackgasse für den Fuß- und Radverkehr ausgestaltet ist.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind mehrere Stellplatzanlagen sowie Garagenstandorte geplant. Drei Garagenstandorte, zwei davon mit voraussichtlich jeweils drei Garagen und einer mit vier Garagen, befinden sich zentral im Plangebiet am Wendehammer. Ein weiterer Garagenstandort mit voraussichtlich neun Garagen befindet sich im Eingang zum Plangebiet entlang der neuen Erschließungsstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite ist zudem eine Stellplatzanlage mit Platz für rund sechs Anwohnerstellplätze geplant. Hieran anschließend werden für Besucher rund neun Stellplätze vorgehalten.

7 Freiraum und Klimaschutz/Klimaanpassung

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption ist vorgesehen, dass die neuen Häuser jeweils mit eigenen privaten Gärten ausgestattet werden. Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke werden dabei versiegelungsfrei angelegt und begrünt. Sogenannte „Schottergärten“ sind explizit nicht gewünscht. Private Zufahrten und Zuwegungen werden darüber hinaus in wasserlässiger Bauweise hergestellt, so dass die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden. Mit dem städtebaulichen Konzept kann die bestehende Gehölzstruktur im Plangebiet nicht erhalten bleiben. Auf den Grundstücken werden jedoch insgesamt mindestens 23 Baumpflanzungen vorgenommen, so dass dies ausreichend kompensiert wird. Die Bäume werden die Verschattung fördern und so einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten. Zur Erhöhung des Grünanteils sowie des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser werden Garagen und Nebenanlagen ebenfalls begrünt. Auch ist entlang der neuen Erschließungsstraßen eine straßenbegleitende Begrünung vorgesehen.

Bezüglich Klimaschutz und Klimaanpassung kann darauf verwiesen werden, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Die Flächen sollen möglichst freigehalten und begrünt werden, um das lokale Kleinklima, zum Beispiel bezüglich Wärmeentwicklung oder Durchlüftung, zu erhalten. So unterstützt die offene Bauweise den Luftaustausch. Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ist in großen Teilen der Plangebietfläche nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin

möglich, da neben der geringen zusätzlichen Versiegelung mit wasserdurchlässigen Materialien gearbeitet werden soll. Auch ist die verpflichtende Installation von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen als Maßnahme zu nennen, wodurch vermehrt auf nachhaltige Solarenergie zurückgegriffen wird.

8 Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung wird das Plangebiet in zwei Bereichen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, den Standort an der Redder Straße wohnbaulich zu entwickeln (freifinanziert als auch gefördert) und die bislang vorhandene Lücke im Siedlungskörper zu schließen. Durch die Festsetzung des neuen Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) fügt sich dieses hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung harmonisch in die Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebietes ein. Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen dem Charakter der umgebenden Bebauung.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden sich funktional wiederum nicht in das Gebiet einfügen. Es ist planerischer Wille, die Ansiedlung derartiger Nutzungen zu unterbinden und ungewollte Beeinträchtigungen (verstärkte Verkehrsbelastung, Emissionsbelastung) im Baugebiet zu vermeiden, um eine verträgliche Wohnnutzung zu ermöglichen. Ziel ist einerseits die Sicherstellung einer hohen Wohnumfeldqualität, andererseits soll die im Plangebiet zur Verfügung stehende Fläche in erster Linie der geplanten Wohnnutzung vorbehalten sein

8.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

8.2.1 Grundflächenzahl

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 (4) BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebiets mit 0,4 im WA 2 bzw. 0,5 im WA 1 festgesetzt.

Für das rückwärtige Plangebiet wird die Grundflächenzahl somit gemäß dem Orientierungswert des § 17 BauNVO festgesetzt. Im Teilbereich WA 1 wird dieser nur geringfügig überschritten. Hiermit wird eine wohngebietsverträgliche Dichte abgesichert, die sich durch die Reihenhausbebauung mit im Vergleich kleinen Grundstücken (insbesondere bei den Mittelhäusern) ergibt. Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Folge der geringfügigen Überschreitung des Orientierungswerts der BauNVO nicht gewahrt werden. Insgesamt entsteht ein angemessen verdichtetes Plangebiet. Die Strukturen im direkten Umfeld werden berücksichtigt, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sowie ein verträgliches Maß zwischen bebauter und unbebauter Fläche im Plangebiet werden weiterhin gewährleistet. Um die Auswirkungen auf die Umwelt zu verringern werden Festsetzungen zur Dachbegrünung von Garagen und Nebenanlagen, zu Baumpflanzungen und zur Versiegelung der Vorgartenbereiche im Bebauungsplan aufgenommen.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhen ($GH_{max.}$) geregelt. Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss der jeweiligen baulichen Anlagen maßgeblich. Als unterer Bezugspunkt wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

Konkret darf im Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von elf Metern über EFH nicht überschritten werden. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels maximaler Gebäudehöhe sichert die angestrebte Gebäudetypologie und trägt somit zum Erreichen des städtebaulichen Konzeptes bei. Darüber hinaus orientiert sich die Ausgestaltung an der Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Somit wird sichergestellt, dass sich das neue Wohngebiet in das Umfeld einfügt.

8.2.3 Anzahl an Vollgeschossen

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Im Plangebiet wird eine maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies spiegelt zum einen das angestrebte städtebauliche Konzept wider, zum anderen wird die Bebauung im Umfeld aufgenommen, welche überwiegend von zweigeschossiger Wohnbebauung geprägt ist.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mittels Baulinien und Baugrenzen. Es ist auf der Baulinie zu bauen, ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Auch die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Abweichend dürfen untergeordnete

Bauteile, wie z.B. Balkone, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die jeweiligen Baugrenzen jedoch ausnahmsweise auf maximal ein Drittel ihrer Länge um bis zu 1,6 m überschreiten. Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und Terrassen sind versiegelungsfrei anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen definiert, die das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept widerspiegeln. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Außengrenzen des Bebauungsplanes bzw. den angrenzenden Grundstücken gegeben ist. Der städtebauliche Eindruck einer geschlossenen Bebauung entlang der Redder Straße wird mit Baulinien gesichert. Die Gebäudefront darf hier nicht zurücktreten. Auch im Hinblick auf den Schallschutz ist diese Festsetzung sinnvoll, so dass der Verkehrslärm von der Redder Straße für die dahinterliegende Bebauung gemindert wird.

Das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen sowie das Überschreiten durch untergeordnete Bauteile ist per Gesetz im geringfügigen Ausmaß über die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zuzulassen. Eine entsprechende Entscheidung ist eine Ausnahm entscheidung nach § 31 Abs. 1 BauGB und ist auf dem Ermessenswege durch die Baugenehmigungsbehörde zu treffen.

Die Begrünung der unbebauten Flächen dient der Durchgrünung sowie der Erhöhung des Grünflächenanteils im Quartier. Zudem wird dadurch das Siedlungs- sowie das Straßenbild positiv beeinflusst.

Mit dem Ziel, die aufgelockerte Struktur der Bestandsbebauung im Umfeld zu berücksichtigen und diese auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzugreifen, sind im WA 2 nur Einzelhäuser zulässig. An der südlichen Plangebietsgrenze sind im WA 1 nur Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zulässig. Hierdurch soll das städtebauliche Konzept ebenfalls planungsrechtlich abgesichert und weiterhin ein ausreichender Schallschutz zur angrenzenden Kreisstraße »Redder Straße« gewährleistet werden.

Mit dem Ziel, die aufgelockerte Struktur der Bestandsbebauung im Umfeld zu berücksichtigen und diese auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzugreifen, wird im WA 2 eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 wird hingegen eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um den zuvor angesprochenen Schallschutz zur Redder Straße zu ermöglichen.

Zusammen spiegeln die Festsetzungen das angestrebte städtebauliche Konzept wider und stellen sicher, dass eine möglichst offene und durchgrünte Wohnbebauung entsteht, die sich zudem harmonisch in dessen Umfeld einfügt und im Hinblick auf den Schallschutz für gesunde Wohnverhältnisse sorgt.

8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist je Baukörper eine Wohneinheit zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Baukörper zwei Wohneinheiten zulässig.

Durch die Festsetzungen der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude soll das städtebauliche Konzept planungsrechtlich abgesichert werden. Dies sieht eine Strukturierung des Plangebietes mit verschiedenen Bauformen vor, um ein möglichst diversifiziertes Angebot für die Bedürfnisse der künftigen Bewohnerschaft des Plangebiets zu gewährleisten.

Durch die Festsetzungen wird die Errichtung von Zweifamilienhäusern im WA 2 planungsrechtlich abgesichert. Die Anzahl der festgesetzten Wohneinheiten orientiert sich zudem an der im Umfeld des Plangebiets vorherrschenden Bebauung, welche überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten gekennzeichnet ist.

8.5 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 BauNVO

Garagen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »Ga« gekennzeichneten Flächen zulässig. Des Weiteren sind Stellplätze sowie deren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig.

Temporär nutzbare gemeinschaftliche Müllsammelstellen für den Tag der Abholung durch den Entsorgungsträger sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »GMü« gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Mülltonnen werden auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht, am Tag der Abholung sind diese temporär am zentralen Sammelplatz am Quartiergeeingang abzustellen, so dass die Müllabfuhr nicht in das Wohngebiet hineinfahren muss.

Sonstige Nebenanlagen bis auf die zuvor genannten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »N« gekennzeichneten Flächen bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m² zulässig. Im Übrigen gelten die Vorgaben des § 62 BauO NRW.

Unter Bezugnahme auf das angestrebte städtebauliche Konzept ist es Ziel dieser Festsetzungen, ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen versiegelten bzw. bebauten und unversiegelten Flächenanteilen sicherzustellen. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass die übrigen Freiflächen nicht durch ungeordnetes Parken beansprucht werden und stattdessen eine ansprechende Gestaltung der Freibereiche ermöglicht wird.

8.6 Geförderter Wohnungsbau

gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB

Im Plangebiet sind mindestens 20 % der Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass ein bestimmter Anteil im Plangebiet gefördert werden kann. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für Personengruppen mit geringem Einkommen zur Verfügung zu stellen.

8.7 Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Erschließung entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird über die Kardinal-von-Galen-Straße im Süden des Plangebietes sichergestellt. Hiervon ausgehend wird eine neue Erschließungsstraße festgesetzt. Sie dient der Erschließung des Plangebietes für eine überschaubare Zahl unmittelbarer Anlieger und wird daher zum Teil als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Ein- und Ausfahrtsbereiche sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen entlang der Redder Straße an der südlichen Plangebietsgrenze untersagt.

8.8 Schallschutz

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

8.9.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen und mit einem System-Wasserspeichervermögen von mindestens 25 l/m² zu begrünen. Durch die Festsetzung soll das Rückhaltevermögen von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erhöht, die mikroklimatischen Verhältnisse durch Erhöhung der Verdunstung und Verminderung der Aufheizung von baulichen Anlagen verbessert und die Biodiversität gefördert werden. Sie dient damit der Förderung der Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und trägt den Belangen des Umweltschutzes Rechnung § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB. Mit einer Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchst. a) BauGB ist grundsätzlich auch eine Erhaltungspflicht verbunden. Die Dachbegrünung ist somit im notwendigen Umfang zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8.9.2 Baumanpflanzungen

Die im Bestand vorhandenen Gehölze können mit Umsetzung des städtebaulichen Konzepts nicht erhalten bleiben. Als Ausgleich ist pro Wohneinheit ein Baum auf dem privaten Grundstück zu pflanzen. Mit dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept werden somit mindestens 23 hochwertige Baumanpflanzungen vorgenommen, was den Verlust der bestehenden Bepflanzung kompensiert. Die Anpflanzungen tragen zu einer Begrünung des Quartiers sowie sommerlichen Verschattung bei und unterstützen damit eine klimagerechte Stadtentwicklung. Die Bäume sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste

Säulen-Feldahorn	<i>Acer campestre "Fastigiata"</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea "Robin Hill"</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Iederblättrige Weißdorn	<i>Crataegus lavallei "Carrierei"</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Baummagnolie	<i>Magnolia Kobus</i>

8.10 Örtliche Bauvorschriften

gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration der baulichen Anlagen in das örtliche Umfeld. Durch die Festsetzungen sollen die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck sichergestellt werden. Zudem soll der geplante Wohnungsneubau zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere der wahrnehmbaren Räume, die von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können.

Die Regelungen sollen einerseits klimatischen, stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen gerecht werden sowie auf der anderen Seite die Eigentümerin nicht zu stark einschränken. Sie gewährleisten ein qualitätsvolles, hochwertiges Siedlungsbild, das sich baukulturell in die Umgebung einfügen soll. Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Folgende gestalterische Festsetzungen werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Hausgruppen

Die Außenfassaden von Hausgruppen sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Hausgruppen sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe zu errichten. Bei der Errichtung darf sich die First-, Trauf- und Sockelhöhe dem Höhenverlauf der Erschließungsstraße anpassen. Hausgruppen sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

Die Festsetzung zu Hausgruppen entspricht dem städtebaulichen Konzept zu Grunde gelegten Entwurf und wird daher planungsrechtlich abgesichert. Sie soll ein einheitliches und qualitätsvolles Siedlungsbild gewährleisten.

Außenfassaden

Als Fassadenmaterial für die Außenwände ist Sicht-/Verblendmauerwerk sowie Putz zulässig. Als vorherrschende Außenwandfarbe werden rote oder graue Farbtöne vorgeschrieben. Die Festsetzungen zur Außenfassadengestaltung entspricht dem städtebaulichen Konzept zu Grunde gelegten Entwurf und wird daher planungsrechtlich abgesichert. Durch die Festsetzung soll ein einheitliches und qualitätsvolles Siedlungsbild gewährleistet werden.

Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung

Als zulässige Dachform wird in allen Allgemeinen Wohngebieten das Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt. Zudem wird die Firstrichtung vorgegeben, so dass die Gebäude Giebelständig zu den Erschließungsflächen zu errichten sind.

Geneigte Dachflächen sind nur mit roten Tonziegeln oder rot durchgefärbbten Betondachsteinen (RAL Nr. 2001, 2002, 3002, 3013, 3016 und 8004) einzudecken. Spiegelnde, reflektierende und glänzende Oberflächen – mit Ausnahme von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen – sind als Dacheindeckung unzulässig.

Die Festsetzungen zu Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung entsprechen dem Entwurf, welcher dem städtebaulichen Konzept zu Grunde gelegt wurde. Dieser wird hierdurch planungsrechtlich abgesichert. Hintergrund der Ausführung von geneigten Dächern mit der o.g. Dacheindeckung ist die umgebende Wohnbebauung, die überwiegend durch Satteldächer mit roten Tonziegeln oder Betondachsteinen ausgeprägt ist. Die festgesetzte Dachneigung resultiert ebenfalls aus der umgebenden Wohnbebauung und wird entsprechend festgelegt, um ein einheitliches und qualitätsvolles Siedlungsbild zu gewährleisten. Zur Konfliktvermeidung mit den Nachbarn, werden spiegelnde, reflektierende und glänzende Oberflächen mit Ausnahme von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen als Dacheindeckung untersagt.

Gestaltung privater Zufahrten

Private Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen. Durch diese Festsetzung wird dem Bodenschutz Rechnung getragen. Diese begünstigt durch die beschränkte Versiegelung eine Versickerung am Ort sowie die Funktionsfähigkeit des örtlichen Wasserkreislaufs (Anreicherung von Grundwasser).

Gestaltung von Vorgärten und Gartenbereichen

Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Terrassen und Nebenanlagen sind versiegelungsfrei anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Insbesondere Schotterflächen, Splitflächen, Kiesflächen und sonstige Versiegelungen sind nicht zulässig. Die notwendigen Zuwegungen und befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Rat der Stadt Datteln hat in seiner Sitzung am 27.10.2021 beschlossen, dass in künftig aufzustellenden Bebauungsplänen die privaten Flächen zwischen Erschließungsanlage und Gebäude (Vorgärten) nur in erforderlichem Maße versiegelt werden dürfen und ansonsten zu bepflanzen und zu begrünen sind. Die unversiegelten Flächen sind nach den Regelungen des § 8 (1) BauO NRW als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen – sogenannte „Schottergärten“ werden damit explizit ausgeschlossen.

Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Die Festsetzung dient der Attraktivierung des Straßenraums sowie zur Abgrenzung zwischen den Straßenverkehrsflächen und den privaten Grünflächen der geplanten Neubebauung.

9 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 BNatSchG vom Verursacher zu vermeiden. Sind Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, sind diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Bebauungspläne können nur im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Planung weder die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Vereinfachte Verfahren werden ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Boden

Die Bodenart im Großteil des Plangebietes stellt die Parabraunerde mit der Grundwasserstufe 0 (ohne Grundwasser) und dem Staunässegrad Stufe 2 (schwache Staunässe) dar. In einem kleinen Teilstück im südlichen Plangebiet befinden sich Gleyböden mit der Grundwasserstufe 2 (mittlerer Grundwassereinfluss – 4 bis 8 dm) und dem Staunässegrad Stufe 0 (ohne Staunässe). Im Weiteren lässt sich die Hauptbodenart des Oberbodens nach der BBodSchV als Sand charakterisieren.

Im heutigen Zustand weist der gesamte Planungsbereich keine Versiegelung und/oder Bebauung auf. Der auf Luftbildern noch sichtbare Gebäudekomplex wurde bereits Ende 2022 vollständig abgerissen. Der Vorhabenstandort beinhaltet in seinen Freibereichen brachgefallene Gartenflächen mit Baum- bzw. in den Randbereichen Gehölzbestand. Dementsprechend kann der Boden im Plangebiet überwiegend die entsprechenden Schutzgutfunktionen erfüllen, die z.B. den Abfluss und die Speicherung von Wasser oder auch den bodenstofflichen Austausch umfassen.

Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Versiegelung, die sich durch den Neubau mehrerer Wohngebäude sowie einer neuen Erschließungsstraße ausprägt. In der Summe wird der Vorhabenstandort trotz Planvorhaben dennoch einen geringen Versiegelungsanteil aufweisen.

Bewertung:

Die Umsetzung des Planvorhabens hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zur Folge. In Folge der Planumsetzung kommt es zu einer Versiegelung von weiteren Teilflächen, sodass der Boden im Plangebiet ein leicht geringeres Potenzial zur Erfüllung der Schutzgutfunktionen erhält. Es ist jedoch zu festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhabenstandort um eine Fläche im Siedlungszusammenhang handelt, welche bereits zuvor in Teilen bebaut war. Somit werden die Schutzgutfunktionen auf den unversiegelten Bereichen am Stadtrand von Datteln weitestgehend erhalten. Zudem werden große Freibereiche im Plangebiet (u.a. durch private Gärten) vorgehalten.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich vollständig über dem Grundwasserkörper »Halterner Sande / Haard« mit der Grundwasserkörper ID 278_06. Der mengenmäßige als auch der chemische Zustand des Grundwassers ist nach dem 3. Monitoring-Zyklus 2013-2018 als gut zu bewerten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließ- oder stehenden Gewässer. Das nächste Fließgewässer ist der Dattelner Mühlenbach in rund 1,5 km südlicher Entfernung zum Plangebiet. Der Bach verläuft in Ost-West-Ausrichtung südlich entlang der Dattelner Innenstadt. Hochwasserschutzmaßnahmen sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht erforderlich. Zudem befindet sich der Vorhabenstandort weder in einem Hochwassergefahren- bzw. -risikogebiet sowie in keinem Überschwemmungsgebiet.

Im heutigen Bestand weist der Planungsbereich keine Versiegelung und/oder Bebauung auf. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden teilweise unversiegelte Flächen beansprucht, sodass der Wasserkreislauf sowie die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet beeinträchtigt werden. Es wird jedoch beabsichtigt einen großen Teil des Vorhabenstandortes unversiegelt vorzuhalten. Zudem sollen z.B. private Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material angelegt werden, damit der Versiegelungsanteil im Plangebiet möglichst geringgehalten wird.

Bewertung:

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Gewässer sowie den Wasserkreislauf sind in Folge der Planumsetzung in der Zusammenschau nicht zu erwarten.

Pflanzen

Hinsichtlich der Nutzungs- und Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet ist festzustellen, dass sich im Bereich des inzwischen abgerissenen Gebäudekomplexes nun eine weitgehend vegetationsfreie Schotterfläche befinden, an deren Rand sich Ruderalbewuchs mit typischen Arten wie Königskerzen und Sommerflieder-Aufwuchs entwickelt hat. Ein Großteil des restlichen Plangebiets ist durch (nicht mehr regelmäßig gemähte) Rasenflächen geprägt.

Darüber hinaus ist das ehemalige Gartengrundstück von Gehölzen eingefasst, die sowohl aus Ziergehölzen (Rhododendron, Schneeball, Nadelgehölzen) als auch aus heimischen Sträuchern (Hasel, Liguster) bestehen. Am Rand der Gehölze hat sich teilweise Brombeeraufwuchs entwickelt. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes kommt umfangreicher Baumbestand (Berg-Ahorn, Birke, Feld-Ahorn, Hainbuche) mit überwiegend mittlerem Baumholz vor. Vereinzelt finden sich Obstbäume (Apfel, Kirsche). Hervorzuheben ist ein großer Walnussbaum am südwestlichen Rand des Plangebietes.

Südwestlich des Plangebiets verläuft die Redder Straße mit begleitendem Rad-Gehweg. Im Umfeld schließen wohnbaulich genutzte Siedlungsflächen an. Südwestlich der Redder Straße und nördlich des Wohngebietes liegen ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen (vgl. grünplan 2024: 4 f.).

Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000 Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG NRW bzw. § 30 BNatSchG vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet »Datteler Haardvorland« (LSG-4309-0012; dunkelgrüne Schraffur in Abb. 3) erstreckt sich südwestlich der Redder Straße und nördlich der Siedlungsfläche ca. 20 m südwestlich und ca. 120 m nördlich des Plangebietes. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird hier im Wesentlichen durch den Freiraum nördlich und westlich von Datteln sowie Grünland in den Niederungen der zahlreichen Bachtäler bestimmt.

Entlang der Redder Straße (ca. 90 m nordwestlich des Plangebietes) liegt die geschützte Allee «Linden-Allee entlang der Redder Straße nordwestlich Datteln (K 30)» (AL-RE-9018), die

gleichzeitig als Biotopkatasterfläche BK-4309-0276 vom LANUV ausgewiesen ist. Die Allee ist nicht lückig und die Linden weisen einen Stammumfang zwischen 40 und 80 cm auf.

Im Plangebiet und Umfeld sind keine Biotopverbundflächen ausgewiesen; die nächstgelegenen Biotopverbundflächen sind mehr als einen Kilometer entfernt.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die Umsetzung des Planvorhabens geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut zur Folge, da es z.T. zur Versiegelung ehemals unversiegelter Flächen kommt. Im Weiteren werden die vorhandenen Bäume mit Umsetzung des Vorhabens nicht erhalten bleiben können. Im Gegenzug sind jedoch mindestens 23 Baumanpflanzungen (1 Baum pro Wohneinheit) im Plangebiet vorgesehen, welche den Verlust ausreichend kompensieren. Im Weiteren werden keine Biotope oder Biotopverbundflächen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt, sodass in dieser Hinsicht keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen.

Tiere

Im Rahmen einer Begehung am 02.05.2024 wurde eine Überprüfung des Vorhabenbereichs im Hinblick auf potenzielle Lebensstätten und geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten durchgeführt. Konkrete Nachweise oder Zufallsbeobachtungen planungsrelevanter Arten konnten hierbei nicht erbracht werden. Aufgrund der Lage und der Vornutzung ist vornehmlich mit einem Auftreten von störungsunempfindlichen und weit verbreiteten Arten zu rechnen. Bei der Begehung wurden Amseln, Eichelhäher, Elstern und Rabenkrähen gesichtet bzw. verhört. Darüber hinaus kann durch den bereits erfolgten Abbruch des ehemaligen Gebäudekomplexes ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen baumbewohnender Fledermausarten wird aufgrund von fehlenden geeigneten Habitatstrukturen an den Bäumen ebenfalls ausgeschlossen. Im Weiteren wird auf Kapitel 10 verwiesen.

Bewertung:

Die Planung führt zu keinem Verlust von essentiellen Lebensraumbestandteilen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Unter Beachtung von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst und die Planung ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Landschaftsbild

Das Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches ist von einer aufgelockerten Wohnbebauung in Form von überwiegend Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern geprägt. Die Gebäude

sind zum Großteil zweigeschossig mit Satteldach. Darüber hinaus befinden sich nord-westlich des Plangebietes ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen.

Im derzeitigen Zustand stellt das Plangebiet eine Brachfläche am Stadtrand von Datteln dar, welche von drei Seiten durch den vorhandenen Siedlungskörper gefasst wird. Die Fläche besteht überwiegend aus Rasenflächen mit vereinzeltem Baum- bzw. Gehölzbestand. Durch die Umsetzung der Planung entsteht ein neues, zeitgemäßes Wohnquartier, das sich hinsichtlich seiner Nutzung und Gestaltung in das Umfeld einfügt.

Bewertung:

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der anvisierten Nutzung sowie der vorgesehenen gestalterischen Aspekte fügt sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild ein. Es hat somit positive Auswirkungen auf das Schutzgut zur Folge.

Mensch

Innerhalb des Plangebietes ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers geplant. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird ein Beitrag zum Wohnraumbedarf in der Stadt Datteln geleistet, gleichzeitig wird durch die Überplanung der im Innenbereich liegenden Fläche dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß Baugesetzbuch Rechnung getragen.

Die überwiegend brachliegende Fläche am Stadtrand von Datteln wird durch die Planung zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt, welche positive Auswirkungen i.S.d. Steigerung der Wohnumfeldqualität für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche zur Folge hat. Die Planumsetzung sorgt für eine weitere Versiegelung, die jedoch weit unter der möglichen Versiegelung liegt, sodass das Vorhaben durch unterschiedliche Festsetzungen (aufgelockerte Bebauung, offene Bauweise, Freibereiche zwischen den Baukörpern) ein attraktives Wohnumfeld, ein gutes lokales Kleinklima und ein guter Luftaustausch gewährleistet. Negative Auswirkungen, etwa durch vorhabenbedingte Schallemissionen, entstehen wenn nur in untergeordneter Dimension.

Bewertung:

Das Planvorhaben hat in der Zusammenschau positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und verschlechtert die Einflüsse auf die menschliche Gesundheit nicht.

10 Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 »Datteler Berg II« wurde durch das Büro grünplan im Mai 2024 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) durchgeführt. Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange erfolgte am 02.05.2024 eine Kontrolle des Plangebietes und

seines angrenzenden Umfelds hinsichtlich des Habitatpotenzials für geschützte bzw. planungsrelevante Tierarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Tötung oder Störung besonders geschützter Arten verboten.

Aufgrund des bereits im Winter 2022/2023 abgebrochenen Gebäudekomplexes kann ein mögliches Quartierpotential für gebäudebewohnende Fledermausarten und Brutplätze für Vögel ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung des potenziellen Arteninventars gemäß Messtischblattabfrage, des erfassten Biotoppotenzials und der Lebensraumansprüche sowie aufgrund vorhandener Störeinflüsse wird ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet ausgeschlossen. Bei der Begehung am 02.05.2024 ergaben sich auf der Vorhabenfläche zudem keine Hinweise auf entsprechende Brutvorkommen.

Potenziell durch das Vorhaben betroffen sind vornehmlich anpassungsfähige und häufige europäische Vogelarten der Gehölze, die durch die Baufeldfreimachung ihre Fortpflanzungsbzw. Ruhestätten verlieren könnten. Grundsätzlich ist daher zu beachten, dass in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen dürfen. Unbeabsichtigte Zerstörungen von Gelegen oder Tötungen von Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.

Abweichungen von den genannten Zeiträumen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle durch einen ökologischen Fachgutachter ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien- und Reptilienarten, Insekten- oder Pflanzenarten sowie nicht planungsrelevanten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bzw. eine vorhabenbedingte Betroffenheit entsprechender Arten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Insgesamt ist daher eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben nicht gegeben.

11 Ausgleich von Eingriffen (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG)

Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens daher nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 BauGB besteht nicht.

Der bestehende Gehölzbestand im Plangebiet kann mit Umsetzung des Vorhabens nicht erhalten bleiben, als Kompensation wird jedoch pro Wohneinheit ein Baum auf den Grundstücken gepflanzt. Somit werden mit dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept mindestens 23 hochwertige Neuanpflanzungen im Plangebiet erfolgen.

12 Gutachten

12.1 Schallschutz

Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

12.2 Verkehr

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes hat 2023 eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung seitens des Fachbüros Brilon Bondzio Weiser (BBW) stattgefunden, in dessen Rahmen drei verschiedene Erschließungsvarianten eingehend untersucht und hinsichtlich ihrer verkehrlichen Auswirkungen gegeneinander abgewogen wurden. Dabei wurde untersucht, welche zusätzlichen Verkehre aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten sind und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen an den umliegenden Kontenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden kann. Folgende drei Anbindungsvarianten der Erschließungsstraße für die neuen Gebäude im Plangebiet wurden dabei betrachtet:

- Anbindungsvariante 1: Anbindung östlich an die Kardinal-von-Galen-Straße
- Anbindungsvariante 2: Anbindung an die Redder Straße und an die Kardinal-von-Galen-Straße
- Anbindungsvariante 3: Anbindung an die Redder Straße

Basierend auf einer Verkehrszählung am 05.09.2023 wurden u.a. die verkehrstechnischen Kapazitäten der drei Erschließungsvarianten sowie die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der vorgesehenen Verfahren bewertet.

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen bei allen drei o.g. Anbindungsvarianten leistungsfähig abgewickelt werden kann und eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung des Plangebietes somit jederzeit gewährleistet ist.

Aufgrund der Kriterien »Verkehrssicherheit« und »Flächeninanspruchnahme« hat das Fachbüro BBW die abschließende Empfehlung gegeben, das geplante neue Wohngebiet über die Kardinal-von-Galen-Straße (Anbindungsvariante 1) zu erschließen. Die Vorteile der Anbindungsvariante 1 werden dabei v.a. darin gesehen, dass keine großen Aus- und Umbauten im Straßenraum notwendig sind und die Erschließung in einen verkehrsberuhigten Bereich erfolgt (vgl. BBW 2023: 35 f.). Dieser Empfehlung wurde im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplan Vorentwurfes gefolgt.

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Wasserversorgungs- bzw. Kanalnetz der Stadt Datteln.

13.2 Niederschlagswasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

13.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Stromnetz der Stadt Datteln.

13.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über den Kommunalen Servicebetrieb Datteln (KSD).

14 Klimaschutz, Energie

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Die Entwicklung der Fläche ist mit dem Integrierten Klimaanpassungskonzept für die Stadt Datteln (2025) kompatibel. Im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurden in dem Bebauungsplan Nr. 62 »Datteler Berg II« 8. Änderung folgende Aspekte berücksichtigt, die den Einfluss auf das Klima verringern bzw. einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten:

- Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 bzw. 0,5
- Geringe Neuversiegelung, sodass keine erheblichen Aufheizeffekte und damit keine Bedeutung für das Klima in der Umgebung zu erwarten ist
- Mindestens extensive Begrünung der Garagen und Nebenanlagen, Erhöhung des Rückhaltevermögens von Niederschlagswasser
- Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen, Förderung der Verschattung
- Begrünung der unbebauten Grundstücksteile, Ausschluss von Schottergärten
- Private Zufahrten und Zuwegungen sowie weitere befestigte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Photovoltaik gem. § 42 a BauO NRW 2018

Planerische Maßnahmen

Auf der Planungsebene kann der Klimaschutz und die Verringerung des Energieverbrauches sowohl durch Festsetzungen im Bebauungsplan als auch durch die Gebäudeplanung unterstützt werden. So können städtebauliche Optimierungen in der Bauweise, Gebäudestellung und Gebäudeausgestaltung den Energieverbrauch verringern.

Grünordnerische Maßnahmen:

- Baumanpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen (pro Wohneinheit 1 Baum)
- Mindestens extensive Begrünung der Garagen und Nebenanlagen
- Versiegelung auf ein Minimum reduzieren, Ausgestaltung der befestigen Flächen mit Schotterrasen etc. (wasserdurchlässige Oberflächen)

15 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen sind keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes verzeichnet.

Sollten bei Erdarbeiten jedoch Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des Weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

16 Kampfmittel

Es bestehen keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen, dennoch ist vor einer Bebauung eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach eventuell vorkommenden Kampfmitteln durchzuführen. Die bisherigen Unterlagen geben keine Hinweise auf Kampfmittelbestände. Generell gilt für alle Grundstücke, dass auch bei Verdacht auf Kampfmittel wie verdächtige Verfärbungen oder Gegenstände im Boden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und die Baustelle zu räumen ist. In diesen Fällen ist der Kampfmittelräumdienst über die Feuerwehr Datteln, Tel. 02363/56610 oder den Notruf 112, zu informieren.

17 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Da im Bebauungsplan mit unbekannten Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) zu rechnen ist, sind Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten. Demnach sind erste Erdbewegungen 14 Tage vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege), Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Zudem ist dem Amt für Bodendenkmalpflege das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchzuführen. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten (§ 19 DSchG NRW).

18 Photovoltaik / Solar

Gemäß § 42a BauO NRW 2018 sind bei der Errichtung von Gebäuden, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Diese Pflicht gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die nach dem 01. Januar 2026 begonnen wird.

19 Einsichtnahme von Gesetzen, DIN-Normen, technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke sowie Richtlinien aller Art) und Gutachten können während der Dienststunden im Fachbereich – Stadtplanung, Bauordnung und Liegenschaften – der Stadt Datteln, Genthiner Straße 8 eingesehen werden.

20 Städtebauliche Statistik

Mögliche Abweichungen sind rundungsbedingt.	Flächengröße (in m ²)	Anteil (in %)
Allgemeines Wohngebiet	4.993,7	83,1
davon überbaubare Grundstücksfläche	2.517,0	41,9
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.476,7	41,2
Straßenverkehrsfläche	1.013,1	16,9
davon öffentliche Verkehrsfläche	894,5	14,9
davon private Verkehrsfläche	118,6	2,0
Geltungsbereich gesamt	6.006,6	100

21 Kosten

Sämtliche mit der Planaufstellung und der Umsetzung der Planung verbundenen Kosten obliegen den privaten Eigentümer.

22 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erarbeitet bzw. als wesentliche Grundlagen herangezogen:

- **Büro grünplan (Mai 2024):** Artenschutzrechtlicher Beitrag – Artenschutz-Vorprüfung (Stufe 1) zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 »Datteler Berg II«
- **Büro Brilon Bondzio Weiser (BBW) (Dezember 2023):** Verkehrsuntersuchung zum B-Plan „Redder Straße“ in Datteln