



## **Entwurfsbegründung**

### **Teil I Allgemeiner Teil**

### **Bebauungsplan Dorsten Nr. 181 „Industriepark Große Heide Wulfen“**

**August 2020**

**Bearbeitung:**



Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund

E-Mail: [d.muecke@planquadrat-dortmund.de](mailto:d.muecke@planquadrat-dortmund.de)

☎ 0231 / 55 71 14 -0 - 📠 0231 / 55 71 14 -99

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dietmar Mücke

Dortmund, 17.08.2020

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Planungsziel</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet und Umgebungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
3.1	<i>Regional- und Landesplanung</i>	3
3.2	<i>Flächennutzungsplan (FNP)</i>	3
3.3	<i>Bebauungsplan</i>	4
3.4	<i>Sonstige Planungen</i>	4
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
5.1	<i>Verkehrsanbindung</i>	7
5.2	<i>ÖPNV-Anbindung</i>	8
5.3	<i>Entwässerung</i>	8
5.4	<i>Telekommunikation</i>	9
<b>6</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen</b>	<b>10</b>
6.1	<i>Abgrenzung des Plangebietes – Geltungsbereich</i>	10
6.2	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
6.2.1	<i>Gliederung der Industrie- und Gewerbeflächen nach Abstandsklassen</i>	11
6.2.2	<i>Weitere Nutzungseinschränkungen</i>	21
6.3	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	23
6.4	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	24
6.5	<i>Von Bebauung freizuhaltende Flächen</i>	24
6.6	<i>Zulässigkeit von Nebenanlagen</i>	25
6.7	<i>Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr</i>	26
6.8	<i>Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung</i>	27
6.9	<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i>	27

6.10	<i>Grünflächen</i>	28
6.11	<i>Fläche für Wald</i>	28
6.12	<i>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	28
6.13	<i>Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</i>	31
6.14	<i>Solarenergieanlagen auf Dachflächen</i>	33
6.15	<i>Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauNVO</i>	34
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>35</b>
7.1	<i>Landschafts- und Naturschutzbelange</i>	35
7.1.1	<i>Landschaftsschutzgebiet</i>	35
7.1.2	<i>Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft</i>	35
7.1.3	<i>Forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen – Waldausgleich</i>	37
7.1.4	<i>Artenschutz</i>	38
7.1.5	<i>Umweltprüfung / Umweltbericht</i>	42
7.2	<i>Immissionsschutz</i>	42
7.2.1	<i>Verkehrslärm im Plangebiet</i>	42
7.2.2	<i>Neubau von Straßen im Sinne der 16. BImSchV</i>	43
7.2.3	<i>Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen im Umfeld</i>	43
7.2.4	<i>Gewerbelärm</i>	49
7.2.5	<i>Luftschadstoffe</i>	49
7.3	<i>Altlasten</i>	50
<b>8</b>	<b>Verkehrliche Auswirkungen</b>	<b>52</b>
<b>9</b>	<b>Bergbauliche Einwirkungen</b>	<b>56</b>
<b>10</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>56</b>
<b>11</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>57</b>

<b>12</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>58</b>
<b>13</b>	<b>Kosten</b>	<b>58</b>

Stadt Dorsten

Bebauungsplan Nr. 181 „Industriepark Große Heide Wulfen“ – Begründung zum Entwurf

---

## **1 Anlass und Planungsziel**

Die RAG Montan Immobilien plant die Entwicklung eines ca. 32 ha großen Gewerbe- und Industriegebietes südlich der B 58 in Dorsten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181 umfasst die ehemalige Schachanlage Wulfen 1/2 (ca. 17 ha) sowie die nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (ca. 15 ha).

Die montan-industriell vorge nutzten Flächen im Plangebiet liegen brach; auf Teilflächen erfolgt zurzeit eine Zwischennutzung zur Lagerung von Fernleitungsrohren. Sie wurden bereits Ende 2007 aus der Bergaufsicht entlassen und die bergbaulichen Anlagen sind bereits zurückgebaut. Die zwei Schächte der ehemaligen Schachanlage sind verfüllt.

Die Entwicklung des Industrieparks Große Heide Wulfen am Standort der ehemaligen Schachanlage Wulfen 1/2 soll einen Beitrag zur Bewältigung des Strukturwandels vor dem Hintergrund des Ende 2018 vollendeten Rückzugs des Steinkohlebergbaus aus dem nördlichen Ruhrgebiet leisten. Mit der Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen an dem ehemaligen Bergbaustandort sollen neue Beschäftigungsangebote für den Arbeitsmarkt der Stadt Dorsten sowie der gesamten vom Strukturwandel stark betroffenen Emscher-Lippe-Region entstehen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der angestrebten Nutzung auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage Wulfen 1/2 zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2 Plangebiet und Umgebungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes von Dorsten im Stadtteil Wulfen, südöstlich des Siedlungsbereichs Barkenberg sowie östlich von Alt-Wulfen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Dülmener Straße (B 58), die das Plangebiet verkehrlich regional und überregional anbindet. In westliche Richtung wird über die B 58 die Autobahn A 31 in ca. 10 km Entfernung (Anschlussstelle Schermbeck)

erreicht und in östliche Richtung ist die Autobahn A 43 (Anschlussstelle Haltern) ca. 7 km entfernt.

Auf der nördlichen Seite der B 58 liegen zwei Wohngebäude im Außenbereich. Der Siedlungsrand von Barkenberg befindet sich ca. 500 m nordwestlich des Plangebietes. Ca. 900 m westlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Dimker Heide. Der Siedlungsrand von Alt-Wulfen liegt ca. 1,8 km westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich überwiegend von Waldflächen umgeben. Im Süden und Westen grenzen sowohl Waldflächen als auch landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Die umgebenden Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist, mit Ausnahme der nördlichen Ackerflächen an der B 58, nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere kleine Fließgewässer. Der Gecksbach fließt westlich des Plangebietes in einer Entfernung von 100 bis 200 m zur westlichen Plangebietsgrenze nach Süden. Ca. 100 m südöstlich des Plangebietes fließt der Kusenhorstbach in östliche Richtung. Zudem liegt am nördlichen Rand des Plangebietes ein parallel südlich der B 58 verlaufendes kleines Fließgewässer.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Es fällt ganz leicht in südliche Richtung ab um ca. 2 m auf der gesamten Länge von ca. 46 m über NHN auf 44 m über NHN. Zwischen der ehemaligen Betriebsfläche der Schachtanlagen und der angrenzenden angekauften östlichen Ackerfläche befindet sich ein Geländesprung von ca. 1,5 m. Im Südwesten des Plangebietes gibt es einen weiteren Geländesprung von ca. 2 bis 3 m. Am südwestlichen Rand des Plangebietes erreicht das Plangebiet seinen tiefsten Punkt mit ca. 39 m über NHN.

Bis auf Randbereiche ist die Fläche überwiegend frei von hochwertigem Bewuchs. Entlang der ehemaligen Zufahrt zur Schachtanlage existiert eine Allee mit größeren Bäumen. Zudem ist der Gehölzstreifen, der das ehemalige Betriebsgelände der Schachtanlage eingegrünt hat, weitgehend erhalten. Am westlichen Rand ragen kleinere Waldflächen in das Plangebiet hinein.

Obwohl alle ehemaligen Gebäude und Anlagen des Zechengeländes demontiert wurden, existieren im Plangebiet weiterhin die verfüllten Schächte sowie tiefreichende



Fundamente. Zudem befinden sich auf dem ehem. Betriebsgelände evtl. noch Reste ehem. Leitungen, sämtliche Fernmelde-, Energie- und Wasserleitungen sind außer Betrieb. Ferner ist im zentralen Bereich des alten Zechengeländes mit Hohlräumen und Kellern zu rechnen.

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 Regional- und Landesplanung**

In dem derzeit noch gültigen Regionalplan Emscher-Lippe (Stand: 12.11.2004) für den Regierungsbezirk Münster, Kreis Recklinghausen ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) zeichnerisch festgelegt. Die angrenzenden Flächen sind überwiegend als Waldbereiche oder als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche ausgewiesen. Die nordwestlich und westlich des Plangebietes liegenden Siedlungsbereiche von Barkenberg und Wulfen sind im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) festgelegt. Das textliche Ziel Nr. 13.2 wird eingehalten.

Der Entwurf des neuen Regionalplans Ruhr, der sich zurzeit im Erarbeitungsverfahren befindet, weist für das Plangebiet und seine Umgebung keine relevanten Veränderungen der zeichnerischen Festlegungen gegenüber den Festlegungen im derzeit gültigen Regionalplan Emscher-Lippe auf.

Damit ist die Planung des Industrieparks Große Heide Wulfen sowohl an die derzeitigen als auch an die zukünftigen Ziele der Regional- und Landesplanung sowie der Raumordnung angepasst.

#### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

In dem seit 2009 rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dorsten wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, die von einem Schutz- und Trenngrünstreifen umrandet wird. Im Südwesten des Plangebietes stellt der FNP eine Fläche für die Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dar.

Östlich, südlich und westlich angrenzend stellt der FNP überwiegend Waldflächen dar, nur nordwestlich und südwestlich angrenzend sind im FNP landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Norden grenzt die als Verkehrsfläche dargestellte B 58 an das Plangebiet an, an die sich nördlich landwirtschaftliche Flächen anschließen.

Der FNP stellt auf der südlichen Seite der B 58 eine geplante Fuß-/Radwegeverbindung dar, von der nach Süden eine weitere geplante Fuß-/Radwegeverbindung abzweigt, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung quert.

Der Bereich der ehemaligen Betriebsfläche der Schachtanlage Wulfen 1/2 ist im FNP als Bereich gekennzeichnet, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### **3.3 Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

### **3.4 Sonstige Planungen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsplan-Entwurfs Nr. 6 „Dorster Ebene“. Der aus dem Jahr 1991 stammende Landschaftsplan-Entwurf hat bisher keine Rechtskraft erlangt und ist inzwischen veraltet, so dass er für die aktuelle Planung nicht mehr relevant ist.

Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist, mit Ausnahme einer Ackerfläche am nordwestlichen Rand sowie des am nördlichen Rand des Plangebietes bestehenden Baum- und Gehölzstreifens an der B 58, nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

## 4 Planungskonzept

Dem Planungskonzept für den aufzustellenden Bebauungsplan ging eine bereits im Jahr 2015 durchgeführte Machbarkeitsstudie zur Entwicklung einer industriell logistischen Nutzung für den Bereich der ehemaligen Schachanlage Wulfen 1/2 voraus.<sup>1</sup> Das damalige Planungskonzept wurde zwischenzeitlich modifiziert. Das aktuelle Planungskonzept sieht vor, dass an diesem Standort großflächige Gewerbe- und Industrieflächen entwickelt werden.

Durch die periphere Lage der ehemaligen Schachanlage mit ausreichenden Abständen zu den nächsten Wohnsiedlungsbereichen bietet der Standort die Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Anlagen, die aufgrund ihrer potenziellen Emissionen Industriegebietsflächen im Sinne des § 9 BauNVO benötigen. Entsprechend werden die baulich nutzbaren Flächen im Plangebiet überwiegend als GI-Flächen gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Lediglich am nordwestlichen Rand des Plangebietes erfolgt aufgrund des Abstandes von < 200 m zu einem nördlich der B 58 im Außenbereich liegenden Wohngebäude die Ausweisung von Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

Der Schutz von zwei nördlich an der freien Strecke der B 58 liegenden Wohngebäude vor möglichen gewerblichen Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm und Gerüche) aus dem Plangebiet wird durch Gliederung der GE- und GI-Flächen auf Grundlage des Abstandserlasses NRW in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO sichergestellt. Zudem werden bei der Zonierung der GI-Flächen die Anforderungen berücksichtigt, die sich gem. § 50 Satz 1 BImSchG aus der Seveso-III Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen i.S.v.

---

<sup>1</sup> RAG Montan Immobilien GmbH: Dorsten, Energie- und Logistikpark Große Heide – Machbarkeitsstudie – Essen, Februar 2015

§ 3 Abs. 5a BImSchG (Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung) auf schutzwürdige Gebiete und Nutzungen ergeben.<sup>2</sup>

Die Schachtschutzbereiche um die beiden verfüllten Schächte des ehemaligen Bergwerks sind von Bebauung freizuhalten. Aus diesem Grund wird die Teilfläche im Bereich der beiden verfüllten Schächte aus der überbaubaren Grundstücksfläche herausgenommen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die B 58 wird gegenüber der noch vorhandenen Anbindung der ehemaligen Schachanlage nach Osten verschoben. Die alte Zufahrt zur ehemaligen Schachanlage wird lediglich während der Bauphase für eine Übergangszeit genutzt.

Mit der geplanten neuen Verkehrsanbindung an die B 58 entsteht dort ein neuer Kreuzungsbereich mit einer Fahrbahnaufweitung für Linksabbiegespuren, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird. Diese Verkehrserschließung ermöglicht es, im Plangebiet große, flexible Grundstücke zu realisieren, die sich für industrielle Nutzungen eignen, die hier bevorzugt angesiedelt werden sollen.

Im Westen und Osten, wo das Plangebiet an Waldflächen grenzt, ist zu den Waldflächen ein 30 m breiter Streifen von Bebauung frei zu halten. Dieser Streifen erhält am äußeren Rand zu den Waldflächen in einer Breite von 15 m eine hochwertige Waldsaumbepflanzung. Diese Flächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Daran angrenzend wird auf den Gewerbe- und Industrieflächen ein weiterer 15 m breiter Streifen mit einer Pflanzbindung gesichert.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist die Anlage einer ökologischen Ausgleichsfläche vorgesehen, auf der ein Teil der für die mit der Planung verbundenen

---

<sup>2</sup> In dem „Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der SFK/TAA-GS-1“ (Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) sind dazu Abstandsklassen aufgeführt, die einen Schutz von Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen und Erholungsgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten vor den Gefahren durch schwere Unfälle berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden soll.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken, das am tiefer liegenden südlichen Rand des Plangebietes geplant ist, gedrosselt über einen Niederschlagswasserkanal in den Kusenhorstbach eingeleitet.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrsanbindung**

Die verkehrliche Erschließung des Industrieparks Große Heide Wulfen erfolgt in Form einer ca. 450 m langen Stichstraße mit Wendehammer, die im Nordosten des Plangebietes an die Dülmener Straße (B 58) angeschlossen wird. Für den dort entstehenden neuen Knotenpunkt ist auf der Dülmener Straße eine Fahrbahnaufweitung für Linksabbiegespuren erforderlich. Die für die Fahrbahnaufweitung umzubauenden Flächen werden in den Bebauungsplan einbezogen und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Von der Wendeanlage des Erschließungsstichs wird eine 4,5 m breite Fuß- und Radwegeverbindung in Verlängerung der Erschließungsstraße östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens geführt, die südlich an einen vorhandenen Weg auf der benachbarten RAG-Fläche (außerhalb des Plangebietes) anschließt. Diese Wegeverbindung stellt die Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer bis zur Frankenstraße sicher und dient zugleich als Betriebsweg / -zufahrt für Regenklärbecken, Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken.

Um den Industriepark Große Heide Wulfen an das Fuß- und Radwegenetz anzubinden, wird die südlich parallel zur B 58 geplante Leitungstrasse zur leitungsgebundenen Erschließung des Plangebietes (vgl. Kap. 5.3) für die Anlage eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges auf der südlichen Seite der Dülmener Straße (B 58) genutzt. Der Geh- und Radweg wird ca. 800 m westlich des Plangebietes im Bereich

der Thüringer Straße an den dort bestehenden straßenbegleitenden Geh- und Radweg angebunden.<sup>3</sup> Die Trasse des Fuß- und Radweges wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg – festgesetzt.

## **5.2 ÖPNV-Anbindung**

Das Plangebiet ist über eine vorhandene Buslinie auf der Dülmener Straße an den ÖPNV angebunden. Die auf der Dülmener Straße vorhandenen Bushaltestellen werden in den geplanten neuen Knotenpunkt zur Anbindung der Erschließungsstraße des Industrieparks verlegt mit einer Aufstelllänge für Gelenkbusse von 18,0 m.

## **5.3 Entwässerung**

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird über ein Regenklärbecken gedrosselt in ein Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken geführt und von dort über einen Regenwasserkanal in den südöstlich des Plangebietes liegenden Kusenhorstbach geleitet.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist nicht möglich. Auf den Flächen der ehem. Schachanlage Wulfen kommt eine Versickerung aufgrund der dort vorhandenen Bodenauffüllungen /Aufschüttungen und der durch die montanindustrielle Vornutzung bedingten Vorbelastungen der Böden nicht infrage. Für die östlichen Teilflächen im Plangebiet, die außerhalb der ehem. Betriebsflächen der Schachanlage Wulfen liegen, zeigen die Ergebnisse eines im Auftrag der RAG MI durch ein Fachgutachterbüro erarbeiteten Versickerungs-/Bodengutachtens auf der Grundlage durchgeführter Versickerungsversuche, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte der Böden für eine Niederschlagswasserversickerung nicht ausreichen.

Für die Dachflächen und befestigten Hofflächen besteht gemäß § 9 Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalsystem. Eine Versickerung von Niederschlagswasser der Dach- und befestigten

---

<sup>3</sup> Die Anbindung des geplanten Radweges an den Bestand erfolgt nicht behindertengerecht.

Hoffflächen ist nicht zulässig. Es dürfen keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden, damit über die Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers keine Schwermetalle ins Grundwasser/Gewässer eingetragen werden. Eine entsprechende Auflage sollte in die Baugenehmigungen für zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen aufgenommen werden. Ein entsprechender textlicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das am tiefsten Punkt am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken wird im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die für die Leitungstrasse des Regenwasserkanals zum Kusenhorstbach benötigten Flächen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und durch ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der städtischen Entwässerungsbetriebe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Das Schmutzwasser soll über eine in der Erschließungsstraße und in einer südlich parallel zur B 58 geplanten Leitungstrasse zu verlegenden Druckrohrleitung der bestehenden Kanalisation in der Thüringer Straße im Siedlungsbereich von Wulfen zugeführt werden. Die südlich der B 58 erforderliche Leitungstrasse wird für die Anlage eines Fuß- und Radweges genutzt (vgl. Kap. 5.1).

#### **5.4 Telekommunikation**

Für die Telekommunikationsversorgung sind in Straßen bzw. Gehwegen ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht durch Baumpflanzungen behindert wird. Für die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6 Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Abgrenzung des Plangebietes – Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181 „Industriepark Große Heide Wulfen“ umfasst nicht nur die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen sondern auch die Gewerbe- und Industrieflächen umgebenden ökologischen Ausgleichsflächen sowie die für die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes erforderlichen Flächen. Zu den erforderlichen Erschließungsflächen zählen auch die für den Ausbau des geplanten Knotenpunkts zur verkehrlichen Anbindung des Gebietes an die Dülmener Straße erforderlichen Flächen, die für die parallel zur B 58 geplante neue Geh- und Radwegeanbindung des Industrieparks benötigten Flächen sowie die Flächen für die Leitungstrasse zur Ableitung des Niederschlagswassers in den Kusenhorstbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erreicht damit eine Flächengröße von insgesamt 32,4 ha (s. dazu auch die Flächenbilanz in Kap. 11).

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Dies resultiert zum einen aus der städtebaulichen Zielsetzung an dem Standort der ehemaligen Schachanlage Wulfen 1/2 großflächige Industrie- und Gewerbeflächen bereitzustellen und zum anderen aus der Lagegunst des Standortes, der mit großen Abständen zu den nächstgelegenen Wohnsiedlungsbereichen und der direkten Anbindung an die Bundesstraße B 58 sich besonders für die Ansiedlung solcher Gewerbebetrieben eignet, die aufgrund ihres Emissionspotenzials auf Industriegebietsflächen angewiesen sind.

Eine Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, weil ihr Abstand von < 200 m zu einem nördlich der B 58 im Außenbereich liegenden Wohngebäude die Ansiedlung von Betrieben mit hohem Emissionspotenzial nicht erlaubt. Der Immissionsschutzanspruch dieses sowie eines weiteren Wohngebäudes nördlich der B 58 wird durch die Gliederung der GE- und



GI-Flächen im Plangebiet auf Grundlage des Abstandserlasses NRW<sup>4</sup> in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO sichergestellt.

### **6.2.1 Gliederung der Industrie- und Gewerbeflächen nach Abstandsklassen**

Zum Schutz der Bevölkerung vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen wird das Plangebiet so gegliedert, dass die Gewerbe- und Industriegebietsflächen einen ausreichenden Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebäuden aufweisen. Die Gliederung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW. Durch die Zonierung des Gebietes mit Hilfe des Abstandserlasses wird der Schutz der Nachbarschaft des Plangebietes vor möglichen Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) sichergestellt.

Das Plangebiet hat mit einer Gesamtfläche von ca. 32 ha sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung jeweils eine Ausdehnung von ca. 650 m. Aufgrund seiner Abmessungen wird das Plangebiet in unterschiedliche Teilflächen gegliedert, für die jeweils die nicht zulässigen Anlagen getrennt festgesetzt werden. Dabei hängen die Festsetzungen von dem Abstand der Teilflächen zu der nächstgelegenen Wohnnutzung ab.

Die Festsetzungen für den Immissionsschutz erfolgen anhand der nächstgelegenen Wohngebäude im Umfeld des Bebauungsplangebietes. Damit ist auch für die weiter entfernt liegenden Gebäude ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet. Die nächstgelegene Wohngebäude im Umfeld des Bebauungsplanes „Industriepark Große Heide Wulfen“ sind die beiden auf der nördlichen Seite der Dülmener Straße gelegenen Wohnhäuser Dülmener Straße 185 und Dülmener Straße 221.

Um diese Nutzungen entsprechend vor Gewerbelärm, Gerüchen und Luftschadstoffimmissionen zu schützen, werden die Gewerbegebietsflächen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen

---

<sup>4</sup> RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

und Eigenschaften auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW gegliedert und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Die beiden Wohngebäude an der Dülmener Straße liegen im Außenbereich und können damit bei der Beurteilung von Lärmimmissionen wie ein Mischgebiet betrachtet werden. Bei der Beurteilung möglicher Geruchsmissionen würden die Gebäude aber die gleichen Schutzanforderungen haben wie ein Wohngebiet. Deshalb sind die Abstandserfordernisse des Abstandserlasses NRW zu erfüllen. Gemäß Pkt. 2.2.2.5 des Abstandserlasses NRW können aber bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Mischgebieten andererseits bei mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten<sup>5</sup> die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden, da die Abstandsklassen zur Zonierung nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen.

Zudem können Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den zulässigen Anlagen entsprechen.

Bei der Zonierung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Plangebiet sind neben den Abstandserfordernissen aus dem Abstandserlass NRW auch die Anforderungen, die sich gem. § 50 Satz 1 BImSchG aus der Seveso-III Richtlinie<sup>6</sup> zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung) auf schutzwürdige Gebiete und Nutzungen ergeben, zu berücksichtigen. Darin ist in Artikel 13 zum Schutz von Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen und Erholungsgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten eine Regelung zur Überwachung von der Ansiedlung gefordert.

---

<sup>5</sup> Mit (\*) sind die Betriebsarten in der Abstandsliste gekennzeichnet, deren Abstandserfordernis sich ausschließlich aus ihren Lärmimmissionen ergeben.

<sup>6</sup> Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

In dem „Leitfaden der KAS 18 – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der SFK/TAA-GS-1“ (Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit – KAS 18) sind dazu Abstandsklassen aufgeführt, die einen Schutz von Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen und Erholungsgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten vor den Gefahren durch schwere Unfälle berücksichtigen.

Im Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 werden die Grundlagen der Abstandsempfehlungen für die Achtungsabstände erläutert. Die Abstandsempfehlungen der KAS-18 sind als Richtwerte zu verstehen. Sie sind entsprechend der Normgebung der Bauleitplanung von typisierender Art<sup>7</sup>.

Der Leitfaden KAS-18 basiert bei seiner Ermittlung des Sicherheitsabstandes auf die stoffspezifischen Eigenschaften und auf gesellschaftlich tolerierte Belastungswerte. Diese Belastungswerte stellen das Abschneidekriterium für den zu ermittelnden Sicherheitsabstand dar. Die gesellschaftlich tolerierten Belastungswerte sind in dem zu berücksichtigenden Abstandsermittlungsprozess

- der ERPG-2-Wert des jeweiligen Stoffes<sup>8</sup>,

---

<sup>7</sup> Ausschlaggebend für die Ermittlung der Achtungsabstände sind neben der Toxizität, Wärmestrahlungsbelastung und Druckbelastung, ausgedrückt über die entsprechenden Störfallbeurteilungswerte, stoffspezifische Eigenschaften wie der Dampfdruck und die typischen Prozessbedingungen, unter denen die gefährlichen Stoffe gehandhabt werden, wie Konzentration, Druck und Temperatur. Dies ergibt unterschiedliche Freisetzungsraten für die betrachteten repräsentativen Szenarien. Aus diesem Grund ergibt sich keine einfache Relation zwischen Toxizität, Wärmestrahlungsbelastung sowie Druckbelastung und Abstandsempfehlung. Es wurde deshalb eine Zuordnung in Abstandsklassen gebildet. Sie repräsentieren die Schwankungsbreiten, die sich für die Bereiche ergeben. Dies trägt der Variation der Ergebnisse aufgrund von Dampfdruck und Betriebsparametern wie Temperatur und Druck Rechnung.

<sup>8</sup> Im Hinblick auf die Freisetzung von toxischen Stoffen wurde für die Bauleitplanung als Konzentrationswert der ERPG-2-Wert mit folgender Definition ausgewählt: „Die maximale luftgetragene Konzentration, bei der davon ausgegangen wird, dass unterhalb dieses Wertes beinahe sämtliche Personen bis zu einer Stunde lang exponiert werden könnten, ohne dass sie unter irreversiblen oder sonstigen schwerwiegenden gesundheitlichen Auswirkungen oder Symptomen leiden bzw. solche entwickeln, die die Fähigkeit einer Person beeinträchtigen könnten, Schutzmaßnahmen zu ergreifen.“

Neben den ERPG-Werten (Emergency Response Planning Guidelines) stehen außerdem noch

- der Explosionsspitzenüberdruck mit 0,1 bar<sup>9</sup> und
- die Wärmestrahlung mit 1,6 kW/m<sup>2</sup><sup>10</sup>.

Die hier angeführten Belastungswerte mit dem jeweils zugeordneten Grenzkriterium definieren somit die maximale Entfernung, die der Sicherheitsabstand beansprucht.

Die Bundesstraße B 58 verläuft unmittelbar nördlich des Plangebietes. Diese Straße kann als wichtiger Verkehrsweg mit hohem Verkehrsaufkommen eingestuft werden. Die Berücksichtigung von Störfallanlagen bei der Zonierung der Industriegebietsflächen bezieht sich deshalb auf den Schutz der B 58, die die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung i. S. von § 50 BImSchG und der Seveso-III-Richtlinie darstellt, zusammen mit zwei einzelnen Wohngebäuden, die sich auf der nördlichen Seite der B 58 befinden. Das nächst gelegene Wohngebiet im Bereich „Buchenhöfe“ liegt ca. 500 m nordwestlich der Plangebietsgrenze.

Die mit GE 1 bezeichnete Gewerbegebietsfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes hat einen Abstand unter 100 m zum nächstgelegenen Wohnhaus Dülmener Straße 185. Dementsprechend werden hier Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VII (Ifd. Nr. 1 – 221) des Anhang 1 des Abstandserlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII soweit diese mit (\*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 200 – 221) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden (bspw. durch besondere

---

AEGL-Werte (Acute Exposure Guidance Level) mit ähnlicher Aussage zur Verfügung. Liegen keine ERPG-2-Werte vor, kann auf die AEGL-Werte für 60 Minuten zurückgegriffen werden.

<sup>9</sup> Es wird davon ausgegangen, dass bei den Wirkungen von Explosionen eine Grenze zu irreversiblen Gesundheitsschäden bei 0,175 bar Spitzenüberdruck für den Trommelfellriss erreicht ist. Schäden durch z.B. zersplittertes Glas sind schon ab 0,05 bar (für 100 % Bruch) zu erwarten. Als mittlerer Grenzwert wurde für die Bauleitplanung 0,1 bar gesetzt.

<sup>10</sup> Bei großen Bränden wird als Immissions-Toleranzwert für die Wärmestrahlungsbelastung ein Wert von 1,6 kW/m<sup>2</sup> als Grenze des Beginns nachteiliger Wirkungen für den Menschen angesetzt.

technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen), dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller einzel-fallbezogen gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen an dem nächst gelegenen Wohnhaus Dülmener Straße 185 vermieden werden. Damit sind hier nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auf der mit GE 2 bezeichneten Gewerbegebietsfläche, die einen Abstand zwischen 100 m und 200 m zum nächstgelegenen Wohnhaus an der Dülmener Straße (Nr. 185) aufweist, werden Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VI (Ifd. Nr. 1 – 199) des Anhang 1 des Abstandserlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V und VI soweit diese mit (\*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 – 199) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden (bspw. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen), dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller einzel-fallbezogen gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen an dem nächst gelegenen Wohnhaus Dülmener Straße 185 vermieden werden.

Zusätzlich wird in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, dort nicht zulässig sind. Dies sind Betriebsbereiche, in denen mit gefährlichen Stoffen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie umgegangen wird und die unter den Anwendungsbereich der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) fallen (z. B. Gefahrstofflagerung). Der Ausschluss von störfallrelevanten Betriebsbereichen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit dem Ausschluss störfallrelevanter Betriebsbereiche in dem Gewerbegebiet werden Risiken für die menschliche Gesundheit, die

bei Unfällen und Katastrophen von solchen Betriebsbereichen ausgehen können, sowohl für Wohnnutzungen in der Nachbarschaft als auch für die stark frequentierte Bundesstraße B 58 planungsrechtlich ausgeschlossen.

Die mit GI 1 bezeichneten Teilflächen haben einen Abstand zwischen 200 und 300 m zu den nächstgelegenen Wohnhäusern an der Dülmener Straße. Dort sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 – 160) des Anhang 1 des Abstandsverlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV und V soweit diese mit (\*) gekennzeichnet sind und die immissionschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 – 160) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden (bspw. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen), dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller einzelfallbezogen gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen an den nächst gelegenen Wohnhäusern an der Dülmener Straße vermieden werden.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 – Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“ von November 2010 sind auf diesen Teilflächen Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1500 m)  
Phosgen (DN 15), Acrolein (DN 20), Chlorwasserstoff, Chlor und Brom
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m)  
Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (> 90%), Blausäure, HCN
- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)  
Oleum 65 %, (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor
- der Klasse I (Abstandsempfehlung 200 m)  
Ethylenoxid, Acrylnitril, Methanol, Propan, Benzol

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle erreichen oder überschreiten, unzulässig. Dies gilt

auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindexes den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 – Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“ von November 2010 können auf diesen Teilflächen Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse I (Abstandsempfehlung 200 m)  
Ethylenoxid, Acrylnitril, Methanol, Propan, Benzol

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV erreichen oder überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit in der Nachbarschaft nachgewiesen ist. Dies gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindexes der oben genannten Abstandsklasse zuzuordnen sind.

Auf der mit GI 2 bezeichneten Teilfläche sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – IV (Ifd. Nr. 1 – 80) des Anhang 1 des Abstandserlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III und IV soweit diese mit (\*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse IV (Ifd. Nr. 37 – 80) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden (bspw. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen), dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller einzelfallbezogen gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen an den nächst gelegenen Wohnhäusern an der Dülmener Straße vermieden werden.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 – Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“ von November 2010 sind auf diesen Teilflächen Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1500 m)  
Phosgen (DN 15), Acrolein (DN 20), Chlorwasserstoff, Chlor und Brom
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m)  
Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (> 90%), Blausäure, HCN
- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)  
Oleum 65 %, (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor
- der Klasse I (Abstandsempfehlung 200 m)  
Ethylenoxid, Acrylnitril, Methanol, Propan, Benzol

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle erreichen oder überschreiten, unzulässig. Dies gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindex den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 – Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“ von November 2010 können auf diesen Teilflächen Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse I (Abstandsempfehlung 200 m)  
Ethylenoxid, Acrylnitril, Methanol, Propan, Benzol

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV erreichen oder überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit in der Nachbarschaft nachgewiesen ist. Dies gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindex der oben genannten Abstandsklasse zuzuordnen sind.



Auf den mit GI 3 bezeichneten Teilflächen, die einen Abstand zwischen 300 und 500 m zu den nächstgelegenen Wohnhäusern an der Dülmener Straße haben, sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – IV (Ifd. Nr. 1 – 80) des Anhang 1 des Abstanderlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III und IV soweit diese mit (\*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse IV (Ifd. Nr. 37 – 80) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden (bspw. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen), dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller einzelfallbezogen gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen an den nächst gelegenen Wohnhäusern an der Dülmener Straße vermieden werden.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 – Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“ von November 2010 sind auf diesen Teilflächen Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1500 m)  
Phosgen (DN 15), Acrolein (DN 20), Chlorwasserstoff, Chlor und Brom
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m)  
Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (> 90%), Blausäure, HCN
- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)  
Oleum 65 %, (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle erreichen oder überschreiten, unzulässig. Dies gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindex den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 – Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“ von November 2010 können auf diesen Teilflächen Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)  
Oleum 65 %, (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV erreichen oder überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit in der Nachbarschaft nachgewiesen ist. Dies gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindex der oben genannten Abstandsklasse zuzuordnen sind.

Auf den mit GI 4 bezeichneten Teilflächen, die einen Abstand > 500 m zu den nächstgelegenen Wohnhäusern an der Dülmener Straße haben, sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – III (Ifd. Nr. 1 – 36) des Anhang 1 des Abstanderlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen II und III soweit diese mit (\*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse III (Ifd. Nr. 23 – 36) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden (bspw. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen), dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller einzelfallbezogen gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen an den nächst gelegenen Wohnhäusern an der Dülmener Straße vermieden werden.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 – Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“ von November 2010 sind auf diesen Teilflächen Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1500 m)  
Phosgen (DN 15), Acrolein (DN 20), Chlorwasserstoff, Chlor und Brom
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m)  
Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (> 90%), Blausäure, HCN
- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)  
Oleum 65 %, (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle erreichen oder überschreiten, unzulässig. Dies gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindex den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

Entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 – Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“ von November 2010 können auf diesen Teilflächen Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe

- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500 m)  
Oleum 65 %, (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV erreichen oder überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit in der Nachbarschaft nachgewiesen ist. Dies gilt auch für Anlagen, bei denen weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften aufgrund ihres Gefahrenindex der oben genannten Abstandsklasse zuzuordnen sind.

### **6.2.2 Weitere Nutzungseinschränkungen**

Im Hinblick auf das zulässige Nutzungsspektrum erfolgen weitere Einschränkungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5, 6, und 9 BauNVO.

Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Aufgrund ihrer Lage im Nordwesten des Plangebietes weitab von der öffentlichen Erschließungsstraße des Gebietes eignen sich diese Teilflächen nicht für die Ansiedlung von Tankstellen. Tankstellen können auf den GI-Flächen im Plangebiet untergebracht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sowohl auf den Gewerbegebietsflächen als auch auf den Industriegebietsflächen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m Abs. 9 BauNVO Einzelhandel ausgeschlossen. Dies begründet sich aus den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen im geplanten Industriepark Große Heide Wulfen großflächige Gewerbe- und Industrieflächen zu entwickeln, mit der Möglichkeit dort auch Betriebe und Anlagen mit höherem Emissionspotenzial anzusiedeln. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben würde diesem Entwicklungsziel entgegenstehen. Zudem würden Einzelhandelsansiedlungen an diesem weit außerhalb der Siedlungsbereiche gelegenen Standort tendenziell negative Auswirkungen auf die Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren und Nahversorgung) und damit auf die Versorgungsstruktur haben.

Sowohl in den Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2 als auch in den Industriegebietsflächen GI 1 bis GI 4 wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der Ausschluss von betriebsbedingtem Wohnen im gesamten Plangebiet erfolgt, weil Wohnnutzungen der beabsichtigten Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben und Anlagen mit potenziell höherem Störgrad auf den GI-Flächen im Plangebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen entgegenstehen würden. Insbesondere der für Wohnnutzungen einzuhaltende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) nachts ist bei einem Nachtbetrieb auf den umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen i.d.R. nicht zu gewährleisten. Um die Option auf einen Nachtbetrieb für ansiedelnde Betriebe sicherzustellen, werden deshalb Betriebswohnungen auf sämtlichen GE- und GI-Flächen im Industriepark Große Heide Wulfen ausgeschlossen.

Die Entwicklungsziele für den Industriepark Große Heide Wulfen begründen auch, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in den GE-Gebietsflächen ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die

Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt werden. Ebenso werden die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO in den GI-Gebietsflächen ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen ist es zudem sinnvoller solche Nutzungen in anderen, näher zu den Wohnsiedlungsbereichen liegenden Baugebieten des Stadtgebiets unterzubringen. Auch auf den Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 entsprechen Anlagen für sportliche Zwecke, die dort gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Um das Nutzungsspektrum auf den GE-Flächen nicht zu sehr einzuschränken, werden die Anlagen für sportliche Zwecke auf den GE-Flächen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, um im Einzelfall prüfen und entscheiden zu können, ob eine Anlage für sportliche Zwecke aufgrund ihrer Art, Größe und Eigenschaften mit der Gewerbegebietsentwicklung vereinbar ist.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), über die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) sowie über die Baumassenzahl (BMZ). Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung wird als GRZ das gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Maß für GE und GI-Gebiete von 0,8 festgesetzt.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Anforderungen des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt (GH max.). Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze in m über Normalhöhennull (NHN) bezieht sich auf die Oberkante eines Gebäudes (First bzw. Oberkante Attika bei Flachdach). Ziel der getroffenen Höhenfestsetzungen ist es, den Betrieben einen ausreichenden Spielraum bei der Ansiedlungsplanung entsprechend ihren funktionalen Anforderungen zu gewähren. Vor dem Hintergrund, dass im geplanten Industriepark Große Heide Wulfen in erster Linie großflächige Gewerbe- und Industrieflächen entstehen sollen, werden die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen so festgesetzt, dass sie den baulichen Anforderungen von Industriebetrieben gerecht werden können.

Im Bereich der festgesetzten GE- und GI-Flächen liegt das Gelände auf einem Höhengniveau zwischen 44 und 46 m über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die Oberkante

der baulichen Anlagen wird auf eine max. zulässige Höhe von 73,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bei einem Bezugsmaß des vorhandenen Geländeneiveaus von ca. 45 m ü. NHN einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 28 m. Damit wird den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen entsprochen und auf den Gewerbe- und Industrieflächen im Industriepark Große Heide Wulfen die Errichtung höherer Gebäude und Anlagen (z. B. Industrieanlagen oder Hochregallager) ermöglicht.

Die Steuerung und Begrenzung der städtebaulichen Dichte erfolgt darüber hinaus durch die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ). Sie gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die in sämtlichen Teilflächen festgesetzte BMZ von 10,0 schöpft die Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO aus, so dass eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung der Gewerbe- und Industrieflächen ermöglicht wird. Mit der festgesetzten BMZ von 10,0 wird das zulässige Gebäudevolumen zugleich soweit begrenzt, dass die in den Baufeldern festgesetzten maximal zulässigen Bauhöhen nicht über die gesamte Fläche der Baufelder realisiert werden kann.

#### **6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen bilden zusammenhängende Baufelder, welche über Baugrenzen festgelegt werden. So ergibt sich im Hinblick auf die nachfrageabhängige spätere Grundstücksteilung ein Höchstmaß an Flexibilität. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierfür kein erkennbares städtebauliches Erfordernis vorliegt.

#### **6.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die Schachtschutzbereiche um die beiden verfüllten Schächte des ehemaligen Bergwerks sind von Bebauung freizuhalten. Dementsprechend werden sie im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen festgesetzt.

Für die verfüllten ehemaligen Schächte Wulfen 1 und 2 sind ausgasungstechnische Schachtschutzbereiche mit einem jeweils auf den Schachtmittelpunkt bezogenen Ra-

dius von 25 m (Durchmesser 50 m) ausgewiesen. Innerhalb dieses Schachtschutzbereiches soll auf die Durchleitung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das Errichten von Gebäuden und eine Versiegelung der Flächen verzichtet werden.

Im Bereich des verfüllten Schachtes Wulfen 2 sind mehrere potentielle Strömungswege vorhanden, die zu einer Verschleppung von aus dem Schacht austretenden schädlichen Gasen über die Grenzen des ausgasungstechnischen Schachtschutzbereiches führen könnten. Zusätzlich zu dem ausgasungstechnischen Schachtschutzbereich von 25 m Radius wird daher ein erweiterter ausgasungstechnischer Schachtschutzbereich ausgewiesen, der den Bereich des Wetterkanals und des ehemals anschließenden Lüftergebäudes umfasst. Für diesen erweiterten Schachtschutzbereich gelten dieselben Anforderungen wie für die eigentlichen Schachtschutzbereiche.<sup>11</sup>

Bei einer Nutzung der Fläche in den Schachtschutzbereichen (hierzu zählen auch vorübergehende Bauarbeiten) sind die Auflagen der Schachtschutzklausel zwingend einzuhalten.

Die im Bebauungsplan als von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen festgesetzten Schachtschutzbereiche können dann ggf. reduziert werden, wenn dies durch Fachgutachten nachgewiesen wird. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. 6.11.) Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind. Auf den übrigen Flächen innerhalb der Baugebiete sind Nebenanlagen, Stellplatz und Garagen allgemein zulässig und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.

---

<sup>11</sup> Vgl. dazu Gutachten der DMT GmbH & Co. KG (im Auftrag der RAG Montan Immobilien GmbH): Schachtanlage Wulfen 1/2 – Bewertung der Planung zur Folgenutzung der Fläche der Schachtanlage im Hinblick auf die Ausgasung, Essen, Berichtsdatum: 08.04.2020

## 6.7 Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr

Die innere Verkehrserschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeanlage, die am nordöstlichen Rand des Plangebietes an die Dülmener Straße (B 58) anbindet (vgl. Kap. 5.1). Die Erschließungsstraße sowie der für die verkehrliche Anbindung umzubauende und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Knotenpunkt mit der B 58 werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Erschließungsstraße hat einen Straßenquerschnitt von 16,75 m. Dieses Maß resultiert aus der in nachfolgender Abb. 1 dargestellten Querschnittsaufteilung.

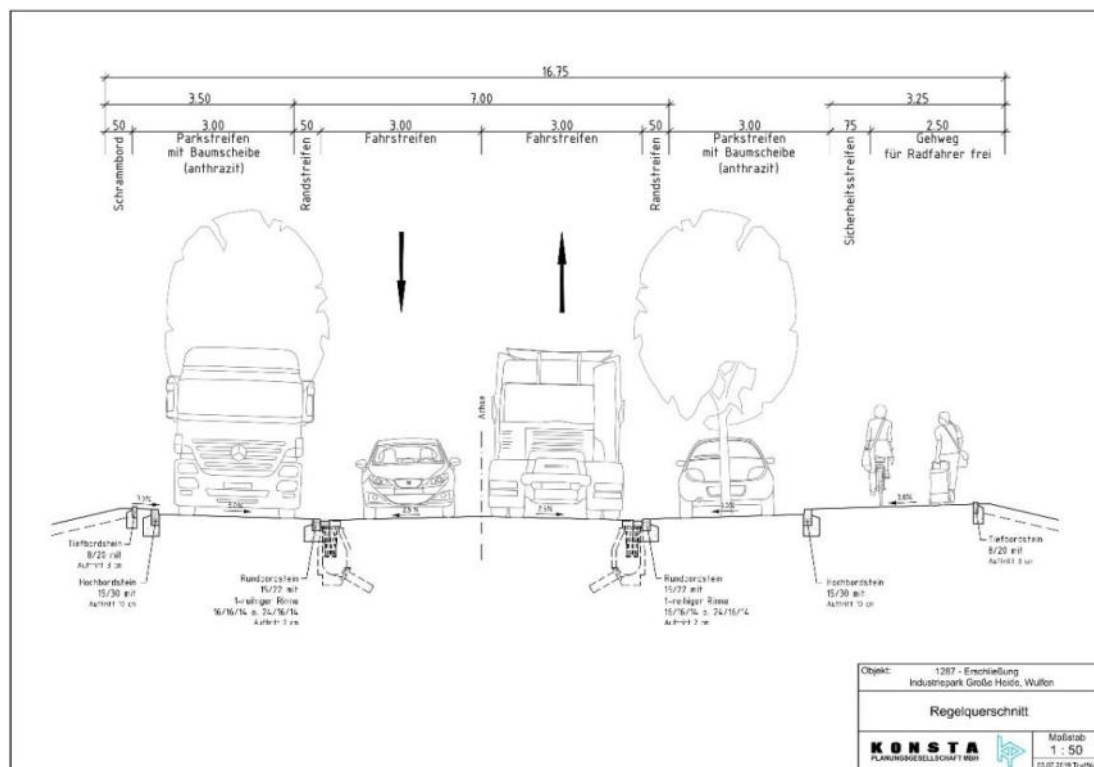


Abb. 1: vorgesehener Regelquerschnitt der geplanten Erschließungsstraße

Der von der Wendeanlage der Erschließungsstraße nach Süden zur Frankenstraße führende Geh- und Radweg sowie der auf der südlichen Seite der Dülmener Straße geplante Geh- und Radweg werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg – festgesetzt.



Für den ruhenden Verkehr werden Stellplatzflächen im Längsparkstreifen der öffentlichen Erschließungsstraße zur Verfügung gestellt. Der darüber hinausgehende Stellplatzbedarf der sich im Plangebiet ansiedelnden gewerblichen Nutzungen ist auf den Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. 6.13.) unterzubringen.

### **6.8 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

Die für die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags erforderlichen Rückhalteeinrichtungen sind topografiebedingt am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Die erforderlichen Flächen werden gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan festgesetzt.

Um das geplante Gewerbe- und Industriegebiet ausreichend mit elektrischer Energie versorgen zu können, wird der Bau zumindest einer 10-kV Ortsnetzstation erforderlich. Da die Anzahl und Größe der anzusiedelnden Betriebe und damit deren elektrischer Energie- und Leistungsbedarf noch nicht bekannt ist, ist es seitens des Stromnetzbetreibers nicht möglich, verbindliche Aussagen über die Anzahl und den genauen Standort der erforderlichen Versorgungsflächen zum Bau von Ortsnetzstationen treffen zu können.

Vorsorglich wird ein Standort für eine Ortsnetzstation als Fläche für Versorgungsanlagen mit entsprechendem Planzeichen auf der westlichen Seite der Erschließungsstraße im Bebauungsplan festgesetzt, sodass die Ortsnetzstation zugänglich ist. Für deren Bau wird eine Fläche von ca. 6 m x 4 m benötigt.

### **6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die für die Leitungstrasse des Regenwasserkanals zum Kusenhorstbach benötigten Flächen werden durch ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Eine am ehemaligen Schacht Wulfen 1 befindliche Entgasungsanlage muss für Unterhaltungs- und Wartungszwecke für den Betreiber dieser Anlage (RAG) zugänglich

und mit Wartungsfahrzeugen erreichbar sein. Aus diesem Grund wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der RAG in einer Breite von 3 m von der öffentlichen Erschließungsstraße zu der Entgasungslage im Bebauungsplan festgesetzt.

Für einen in der Trasse des von der Wendeanlage der Erschließungsstraße nach Süden führenden Geh- und Radweges geplanten Regenwasserkanal wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Entwässerungsträgers von 6,0 m Breite festgesetzt.

### **6.10 Grünflächen**

Die zur Eingrünung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes an seinen Rändern vorgesehenen Flächen werden als Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der größte Teil dieser Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen für die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen sind (vgl. Kap. 6.12), werden als private Grünflächen festgesetzt.

Die wegebegleitende Begrünung (Grünstreifen) der öffentlichen Fuß- und Radwege am nördlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.


### **6.11 Fläche für Wald**

Die im Südosten des Plangebietes für die Leitungstrasse des Regenwasserkanals zum Kusenhorstbach benötigte und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Fläche verläuft durch ein vorhandenes Waldstück und wird dementsprechend als Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB festgesetzt.

### **6.12 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen ist (Ausgleichspflicht gem. § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 4 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW). Für den erforderlichen Ausgleich wird am nordwestlichen Rand des Plangebietes eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, auf der geeignete Maßnahmen durch textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Auf der im Bebauungsplan mit  gekennzeichneten 15.300 m<sup>2</sup> großen Fläche wird durch Bodenabtrag Magergrünland angelegt. Nach der Flächenvorbereitung durch Pflügen und Eggen wird eine zertifizierte Regio-Saatgutmischung eingesät. Die Fläche wird durch Mahd oder eine Schafbeweidung gepflegt. Die Mahd erfolgt in den ersten Jahren als 2-schürige Mahd ab dem 15.06. sowie ab dem 01.09., in den Folgejahren als 1-schürige Mahd ab dem 01.09. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt. Alternativ soll einmal im Jahr eine Schafbeweidung erfolgen. Zudem wird ganzjährig auf jegliche Düngung und auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel verzichtet. Auch erfolgt weder eine Nachsaat noch ein Pflegeumbruch.

Die Extensivwiese /-weide soll zusätzlich punktuell mit fruchttragenden Wildgehölzen bestockt werden. Damit werden Nahrungshabitate für Vogel- und Fledermausarten geschaffen. Dafür sollen sowohl zur Ostseite eine Feldheckenstruktur mit vereinzelt Bäumen als auch fünf Baumgruppen von 15-20 m Durchmesser entstehen. Für die Baumgruppen können die nachfolgenden Sorten in Hochstämmen (3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18) verwendet werden. Ferner ist auf einen Wühlmausschutz der Ballen zu achten.

- 60 % Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- ca. 20 % Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- ca. 10 % Speierling (*Sorbus domestica*)
- ca. 10 % Walnuss (*Juglans regia*)

Für die Feldhecke werden Bäume (10 %) in Kombination mit Sträuchern (90 %) festgesetzt. Die Pflanzung setzt sich aus verpflanzten Heistern, mit und ohne Ballen, H. 150-200 cm (Bäume) und verpflanzten Sträuchern ohne Ballen, 3-4 Triebe, H. 60-100 cm (Sträucher) zusammen. Die Sträucher sind in Gruppen von 2-5 Pflanzen einer Art, die Bäume einzeln und unregelmäßig mit min. 10 m Abstand zu pflanzen. Dabei soll die Baumpflanzung aus den oben genannten Arten bestehen. Zur Anlage der Strauchpflanzung sind nachfolgende Arten vorgesehen:

- 15 % Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- 15 % Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- 15 % Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- 15 % Schneeball (*Viburnum opulus*)
- 10 % Weißdorn (*Crataegus spec.*)


10 % Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

10 % Holzapfel (*Malus sylvestris*)

10 % Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)

Auf der Fläche werden Zusatzstrukturen für Insekten, Reptilien und sonstige daran angepasste Tiere eingebracht, indem Natursteinhaufen auf Sand- und Kiesflächen angelegt werden. Weiterhin werden mindestens zwei Totholzhaufen mit einer Mindestgröße von je 30 m<sup>2</sup> eingebracht.

Zu den an das Plangebiet im Westen und Osten angrenzenden Waldflächen soll in einer Breite von 15 m ein hochwertiger Waldsaum entstehen. Die dafür vorgesehenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf den im Bebauungsplan mit  gekennzeichneten Flächen wird auf den ersten 2 m eine Gras- und Hochstaudenflur aus einer Blühtmischung angelegt. Darauf folgen sechs Reihen an Büschen (80 %) und Bäumen (20 %) II. Ordnung, ohne Ballen, mit einem Abstand von 1,5 m. Die Strauchpflanzungen sollen in Gruppen von 3 - 8 Pflanzen einer Art durchgeführt werden. Die Abstände zwischen den Pflanzen sollen 0,8 - 1,5 m betragen. Für die Aufforstung ist Forstware mit entsprechendem Herkunftsnachweis zu verwenden. Hier sind adäquate Qualitäten (1-3 j. verpflanzte Gehölze oder Sämlinge 50 - 80) einzusetzen.

Die Waldmäntel sind mit folgenden Arten auszubilden:


5 %	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
5 %	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
5 %	Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
5 %	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
15 %	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
15 %	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
10 %	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
10 %	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
10 %	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
10 %	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
10 %	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>


Die Pflanzungen sollten so angelegt werden, dass zum Bestandsinneren hin der Baumanteil und zu den äußeren Rändern hin der Strauchanteil zunimmt. Für den anschließenden Bereich, dem Übergang zum Wald (ca. 8,5 m) sind drei Baumreihen mit Gehölzen I. Ordnung zu verpflanzen. Dazu sind folgende Arten zu verwenden:

20 % Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
20 % Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
20 % Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
20 % Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
20 % Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Innerhalb der festgesetzten Waldmantelflächen sind vorhandene Gehölze heimischer, orts- und landschaftstypischer Arten zu erhalten und in den anzupflanzenden Waldmantel zu integrieren.

### **6.13 Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Der an den Waldmantel angrenzende, auf den GI-Flächen festgesetzte Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB soll als magerer Extensivstreifen hergestellt werden. Die Nährstoffarmut des Standorts wird dabei genutzt, um mit einer Kräutereinsaat gute Standortbedingungen für die Ödlandschrecke herzustellen. Auf den im Bebauungsplan mit  gekennzeichneten Flächen wird zur Einsaat eine zertifizierte Regio-Saatgutmischung verwendet und die Fläche durch Mahd gepflegt. Die Mahd erfolgt in den ersten Jahren als 2-schürige Mahd ab dem 15. 06. sowie ab dem 01. 09., in den Folgejahren als 1-schürige Mahd ab dem 01. 09. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Zudem wird ganzjährig auf jegliche Düngung und auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel verzichtet. Auch erfolgt weder eine Nachsaat noch ein Pflegeumbruch. Innerhalb der Anpflanzflächen für den Grünstreifen ist die Anlage von Schotterrasen (keine Versiegelung) z. B. für Feuerwehrumfahrten auf bis zu 50 % der Flächen zulässig.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird parallel zum Radweg auf dessen Südseite als Abgrenzung zum Industriepark eine Mischpflanzung mit geringwüchsigen Sträuchern (80 %) und Bäumen (20 %) auf Extensivwiese festgesetzt. Diese im Bebauungsplan mit  gekennzeichnete Anpflanzung setzt sich aus verpflanzten Heistern, mit und ohne Ballen, H. 150-200 cm (Bäume) und verpflanzten Sträuchern ohne Ballen, 3-4 Triebe, H. 60-100 cm (Sträucher) zusammen. Die Sträucher sind nicht in

Reihe, sondern in Gruppen von 3-5 Pflanzen einer Art im Abstand von 1,5 m, die Bäume einzeln mit min. 10 m Abstand zu pflanzen. Dabei soll die Baumdeckung bei etwa 40 % liegen, um den Weg nicht zu sehr zu beschatten. Zum Weg ist für Sträucher ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten Die Baumpflanzung soll aus kleinkronigen Bäumen (z. B. Feldahorn *Acer campestre*, Holzapfel *Malvus sylvestris*, Eberesche *Sorbus aucuparia*) bestehen. Zur Anlage der Strauchpflanzung sind nachfolgende Arten vorgesehen:

25 % Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
25 % Schw. Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
25 % Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
25 % Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Die Sträucher sind nach Bedarf und für die Sicherung der Verkehrssicherheit zu schneiden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Stichstraße sind 25 Einzelbäume der gleichen Art (bspw. Säulenhainbuche *Carpinus beutulus*, Säuleneiche *Quercus robur Fatigiata*, Säulenspitzahorn *Acer platanooides ‚Cleveland‘*) I. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Zudem wird gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB für Gebäude im Bereich der Gewerbegebietsflächen (GE 1 und GE 2) sowie der Industriegebietsflächen (GI 1 bis GI 4) festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen flächenhaft zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Dachbegrünungen sind als extensive Gründächer herzustellen. Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Minderung des Eingriffs der Planung in Natur und Landschaft sowie der stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen kann bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung die Wertigkeit der Gebäude leicht angehoben werden. Dadurch vermindert sich das durch das Vorhaben entstehende Defizit um etwa 37.200 Punkte.

Die Verdunstung (Evapotranspiration) auf den begrünten Dachflächen bewirkt Kühlungseffekte in den Gebäuden und der Umgebungsluft, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirkt. Gründächer ermöglichen ebenso die Pflanzung von Blühstauden und anderen Blütenpflanzen. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten und Vögel und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes und dem Hochwasserschutz dient. Bei Extensivbegrünung beträgt der jährliche Regenwasserrückhalt im Mittel ca. 60 % vom Niederschlag. Den erhöhten Kosten der Realisierung einer Dachbegrünung stehen Kosteneinsparungen im Betrieb gegenüber. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten bedingt eine Dachbegrünung eine Senkung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend wirken sich auch die durch die Dachbegrünung hervorgerufene Verbesserung der Wärmedämmung der Gebäude sowie ihre Schutzfunktion für die Dachhaut, die die Langlebigkeit der Dachabdeckung erhöht.

#### **6.14 Solarenergieanlagen auf Dachflächen**

Für Gebäude im Bereich der Gewerbegebietsflächen (GE 1 und GE 2) und der Industriegebietsflächen (GI1 bis GI 4) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeigneter Gebäude zu installieren sind. Sollte ein Gebäude nicht für eine Dachbegrünung geeignet sein, ist ein entsprechender Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Diese Festsetzung leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und für die Umstellung auf die Nutzung erneuerbarer Energien (Energiewende). Durch einen hohen Anteil von gebäudegebundenen Solaranlagen wird die Inanspruchnahme von Freiflächen und Landschaft zur Solarenergiegewinnung gering gehalten und die Energie verbrauchsnahe gewonnen. Den erhöhten Kosten der Installation von Solaranlagen

stehen Kosteneinsparungen im Betrieb durch die Nutzung der gewonnenen Energie oder durch die Vergütung für die Einspeisung der gewonnenen Energie in das Stromnetz gegenüber.

### **6.15 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauNVO**

Zum Schutz der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Waldmantelflächen vor Fahr- und Lagerschäden sowie zur dauerhaften Sicherung des angrenzenden Waldes sind Einfriedungen zwischen den festgesetzten Waldmantelflächen und den im Bereich der am Rand der GE- und GI-Flächen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzusehen.

Im Bereich des Radweges am nördlichen Rand des Plangebietes wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur an der radwegabgewandten Seite der Anpflanzflächen zulässig sind. Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird sichergestellt, dass die Anpflanzflächen auf den Bauflächen die beabsichtigte Eingrünung und Abschirmung des nördlich sich anschließenden geplanten Fuß- und Radweges an der B 58 übernehmen.

Bei der Anlage von Stellplätzen auf privaten Flächen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Einzelbaum (bspw. Feldahorn *Acer campestre*, Eberesche *Sorbus aucuparia*, Linde *Tilia cordata*, Traubenkirsche *Prunus padus* oder Mehlbeere *Sorbus aria*) mit adäquaten Qualitäten (3 x verpflanzte Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und Ballen und Stammumfang von mind. 18 – 20 cm) zu pflanzen. Innerhalb einer Stellplatzfläche sollen dabei max. zwei unterschiedliche Arten gepflanzt werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Mit der Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 der nordrhein-westfälischen Bauordnung (BauO NRW), die die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und ihre zulässige bauliche Höhe auf die in den Gewerbe- und Industriegebietsflächen jeweils zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen begrenzt sowie die Errichtung von Werbepylonen ausschließt, wird eine übermäßige Fernwirkung durch überdimensionierte Werbeanlagen



verhindert. Damit sollen die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt werden sowie den Belangen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Bundesstraße (B 58) Rechnung getragen werden.

## **7 Umweltbelange**

### **7.1 Landschafts- und Naturschutzbelange**

#### **7.1.1 Landschaftsschutzgebiet**

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist eine als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Teilfläche Bestandteil des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Die Landschaftsschutzgebietsausweisung dort wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### **7.1.2 Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Realisierung der Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gem. § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen ist. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der *Bewertungsmethode für die Eingriffsregelung im Kreis Recklinghausen und in Gelsenkirchen*, dem „Recklinghäuser Modell“ (Kreis Recklinghausen 2013).<sup>12</sup>

Nach § 30 LNatSchG Absatz 2 Satz 3 gelten „die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotoptypen oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke

---

<sup>12</sup> Vgl. Stadt Dorsten – Bebauungsplan Nr. 181 „Industriepark Große Heide Wulfen“, Umweltbericht zum Entwurf, Kap. 3.4: Eingriffsregelung – Erarbeitung: Ingolf Hahn, Landschafts- und Umweltplanung, Essen, im April 2020

genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung (Natur auf Zeit)“ in der Regel nicht als Eingriffe. Diese Regelung kommt (in Abstimmung mit der Stadt Dorsten) in der Eingriffsbilanzierung zur Anwendung, so dass der Eingriffsbilanzierung die Biotoptypenbewertung aus dem Jahr 2009 zugrunde gelegt wird.

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich unter Einbezug der planinternen und im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Grünfestsetzungen eine Biotopwertdifferenz von – 401.775,25 Wertpunkten. Der landschaftsrechtliche Ausgleich erfolgt auf Flächen im Ökokonto „Landschaftsagentur Plus - Kreis Recklinghausen, Unterkonto Wenge 2“ auf den nachfolgend bezeichneten Flurstücken:

*Gemarkung: Dorsten*

*Flur: 21 / 29 / 30 / 31*

*Flurstücke: 89, 104 tlw., 105 tlw., 480 tlw., 481 tlw., 564, 565 tlw., 567 tlw., 587 tlw., 588 tlw., 591 / 11 / 117 tlw. / 64 tlw., 65, 95 tlw., 100*

Die Flächen im Ökokonto „Landschaftsagentur Plus - Kreis Recklinghausen, Unterkonto Wenge 2“ waren in der Vergangenheit durch intensive Land- und Forstwirtschaft geprägt. Die Ausgangsbiotope werden daher als intensives, artenarmes Wirtschaftsgrünland (Fettwiese), intensiven Acker sowie Nadelwald eingestuft.

Durch Umbau von Waldbeständen wurden die Nadelwälder in naturnahe Laubwälder wie Schwarzerlenbrüche und Auenwälder umgewandelt. Durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen und durch Sukzessionsprozesse konnte eine strukturreiche, naturnahe Kultur- und Auenlandschaft geschaffen werden, die durch einen Gewässer-, Gehölz- Grünlandkomplex gekennzeichnet ist. Auf den durch Bergsenkungen entstandenen feuchten bis nassen Standorten entwickelten sich Hochstaudenflure, Großröhrichte und Großseggenriede.

Die durch eine Beweidung mit Großherbivoren offen gehaltenen extensiven Grünlandflächen dienen als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet von Wat-, Sumpf- und Wasservögeln. Aufgrund der Lage im FFH- und Naturschutzgebiet („Bachsystem des Wienbachs“) können die Maßnahmen mit ihren ökologischen Aufwertungen die Ziele der Schutzgebiete unterstützen und so einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund leisten.

Die Bereitstellung dieser planexternen Maßnahmenflächen erfolgt durch die Landschaftsagentur Plus GmbH.

### **7.1.3 Forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen – Waldausgleich**

Der Eingriff in Wald im Sinne des § 2 BWaldG in Verbindung mit § 1 LForstG wird unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gesondert ermittelt. Wald ist darin nicht nur als Waldfläche definiert, sondern umfasst auch sonstige „mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche“ (auch Waldwege, Kahlschläge etc.), Wallhecken und mit Forstpflanzen bestandene Windschutzstreifen und –anlagen. Die Umwandlung von Wald i. S. d. G. in eine andere Nutzungsart stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der möglichst zu vermeiden ist. Ist dies nicht möglich, sind die Waldverluste durch die Neuanlage von Wald auszugleichen (§ 9 BWaldG in Verbindung mit § 39 Abs. 3 LForstG NRW).

Im B-Plan Gebiet befinden sich etwa 29.600 m<sup>2</sup> Wald i. S. d. G., die umgewandelt werden. Mit der zuständigen Forstbehörde ist ein Waldausgleichsverhältnis von 1:2 vereinbart. Dadurch ergibt sich ein Waldersatzanspruch von 59.200 m<sup>2</sup>, der durch eine Ersatzaufforstung im gleichen Naturraum ausgeglichen werden muss.

Innerhalb des Stadtgebietes verfügt die RAG Aktiengesellschaft über Flächen, die für eine Aufforstung geeignet wären, allerdings werden diese für eigene betriebliche Belange vorgehalten und zurzeit nicht veräußert. Sie werden als Ersatz- bzw. Tauschflächen für Flächen aus Fremdbesitz vorgehalten, die für den Umbau von Gewässern in ehemaligen Einwirkungsbereichen der Schachtanlagen benötigt werden. Darüber hinaus sind im Bereich ehemaliger Senkungsbereiche durch den untertägigen Abbau Schäden an Fremdgrundstücken entstanden, für die die RAG dauerhaft Entschädigungen zahlen muss. Hierbei wird oft die Entschädigungsvereinbarung an die Veräußerungen betriebsnotwendiger Landwirtschaftsflächen aus dem Portfolio der RAG gekoppelt. Zudem werden in Verbindung mit der Umsetzung des Grubenwasserkonzeptes der RAG, das nach Einstellung des Steinkohlenbergbaus in Deutschland die RAG als Ewigkeitsaufgabe bindet, RAG-Flächen zur eigenen Nutzung sowie als Tauschflächen benötigt. Insofern stehen diese Flächen nicht für den Ausgleich der planbedingten Waldinanspruchnahme zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund wird der forstrechtliche Ausgleich außerhalb des Dorstener Stadtgebietes auf den nachfolgend bezeichneten Flurstücken nachgewiesen, die von der Landschaftsagentur Plus bereitgestellt werden können und die für den erforderlichen Waldausgleich von den zuständigen Fachbehörden anerkannt werden:

*Gemarkung: Unna*

*Flur: 23*

*Flurstücke: 122 tlw., 135, 507*

Auf diesen Flächen erfolgt eine Erstaufforstung auf intensivem Ackerland mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzplanung des Erstaufforstungsbescheides (Regionalforstamt Ruhrgebiet, Az.: 300-11-24.415 und 300-11-24.416).

Die Umsetzung der Pflanzung erfolgte in der Pflanzperiode 2019/2020.

#### **7.1.4 Artenschutz**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten im Rahmen der ASP II erstellt.<sup>13</sup> Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und des zu erwartenden Artenspektrums sind für die artenschutzrechtliche Beurteilung vertiefende Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt worden.

Die Untersuchungen ergaben, dass das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse besitzt.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen konnten keine planungsrelevanten Reptilienarten nachgewiesen werden.

Für den Baumpieper stellen die Ruderalstrukturen im Plangebiet einen geeigneten Lebensraum dar. Insgesamt wurden auf der Fläche 3 Reviere des Baumpiepers fest-

---

<sup>13</sup> Vgl. Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser Albert Bielefeld GbR (LAB): Bebauungsplan „Industriepark Große Heide Wulfen“ – Artenschutzgutachten im Rahmen der ASP II, April 2020

gestellt. Durch die geplante Umnutzung des Geländes gehen diese Fortpflanzungsstätten verloren. Wenn Bautätigkeiten während der Brutzeit durchgeführt werden, kann es zudem zu einer Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit und damit verbunden zur Tötung von Einzelindividuen kommen.

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind Maßnahmen zur Bauzeitenregelung sowie vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Verlust der drei Brutreviere des Baumpiepers vorzusehen. Die CEF-Maßnahmen müssen zeitlich vor dem Eingriff umgesetzt sein.

Als Orientierungswert für die erforderliche Flächengröße der CEF-Maßnahmen für den Baumpieper wird nach dem Leitfaden zur „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ des LANUV eine Mindestgröße von 1 ha angegeben. Da drei Brutpaare betroffen sind, muss die Flächengröße der CEF-Maßnahme mindestens 3 ha betragen.

Vor diesem Hintergrund wird ca. 900 m südlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf einer ca. 3,8 ha großen Fläche in der Gemarkung Dorsten, Flur 86, Flurstück 82 ein neuer Lebensraum für den Baumpieper durch Umbau eines Waldbestandes entwickelt. Es handelt sich bei der Fläche um einen überwiegend lückigen Kiefernaltbestand mit Jungwuchs aus Birke, Eberesche, Hainbuche und Später Traubenkirsche und gut ausgeprägter Krautschicht.

Die Fläche ist relativ gut geeignet, da der Altbaumbestand zumindest in Teilflächen bereits relativ licht und die Krautschicht bereits großflächig mit Gräsern ausgeprägt ist. Zudem sind im Umfeld der Fläche in der Vergangenheit Vorkommen des Baumpiepers nachgewiesen worden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Fläche zeitnah besiedelt wird. Der Waldbestand ist soweit aufzulichten, dass er als Brutrevier für mindestens 3 Brutpaare des Baumpiepers geeignet ist. Dazu ist der jüngere, durch natürliche Sukzession entstandene Gehölzbestand vollständig zu entfernen, insbesondere die weit verbreitete Späte Traubenkirsche.

Darüber hinaus sind innerhalb des Bestandes Altbäume (Kiefern) bis zu einer Baum-schichtdeckung  $\leq 60\%$  zu entfernen, der Bestockungsgrad sollte 0,3 nicht unterschreiten. Zum Schutz der Fläche vor Betreten sollte ein ca. 10 m breiter Streifen entlang der Wege im Norden sowie im Südosten erhalten werden. Das anfallende Schnittmaterial sollte zwischen den Bäumen gelagert werden.

Die bereits vorhandene Krautschicht ist dauerhaft zu erhalten. Ggf. sind weitere Flächen (vorzugsweise Bultengräser) zu entwickeln, so dass die Krautschicht mindestens 70 % beträgt.

Aufkommende Gehölze sind regelmäßig in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung zu entfernen. Dieses gilt insbesondere für die Späte Traubenkirsche. Ebenso ist das Aufkommen von Problemarten wie Brennnessel, Knoblauchsrauke, Klettenlabkraut, Adlerfarn etc. zu verhindern.

Um eine fachgerechte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Insbesondere bei der Festlegung der zu fällenden Bäume ist die ÖBB zu beteiligen. Bäume mit Höhlen oder Horsten sind zu erhalten. Nach Durchführung der Maßnahme ist die fachgerechte Umsetzung zu prüfen und zu dokumentieren.

Zur Sicherung der dauerhaften Funktion ist die Maßnahme über die gesamte Dauer fachlich zu begleiten. Es ist jährlich eine Kontrolle nach Abschluss der Vegetationsperiode durchzuführen, um die erforderlichen Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Funktion festzulegen. Diese Maßnahmen sind dann im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres umzusetzen.

Der Baumpieper besiedelt häufig instabile Biotope (Windwürfe, Kahlschläge, Aufforstungs-, Brachflächen), deshalb ist die Brutplatztreue nicht stark ausgeprägt.

Das ehemalige Zechengelände, auf dem drei Reviere nachgewiesen wurden, ist in der Vergangenheit im Rahmen von Pflegemaßnahmen wegen der geplanten Umnutzung regelmäßig gemäht worden, so dass sich keine höhere Vegetation bzw. Gehölze einstellen konnte, was den Habitatansprüchen des Baumpiepers entgegenkam.

Im Falle des Unterlassens der Pflege hätte sich am ehemaligen Zechenstandort in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen und der Wüchsigkeit in einem Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren eine höhere Vegetation eingestellt. Dadurch wäre das Areal nicht mehr als Baumpieperrevier geeignet. Aus diesem Grund handelt es sich um einen Eingriff in einen zeitlich begrenzten Lebensraum des Baumpiepers.

Dieser Umstand ist auch bei der Festlegung der Dauer der CEFMaßnahme zu berücksichtigen. Deshalb ist die vorgesehene CEFMaßnahme für eine Dauer von 15

Jahren aufrecht zu erhalten. Danach kann die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen werden, eine aktive Aufforstung sollte jedoch zunächst unterbleiben. Es wird davon ausgegangen dass sich im Umfeld neue Brutmöglichkeiten ergeben und der Baumpieper auf diese Flächen ausweichen kann.

Die beschriebene CEF-Maßnahme wird als planexterne Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte während der Bauzeit sind folgende Maßnahmen zur Bauzeitenregelung zu beachten; ein entsprechender textlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zur Vermeidung einer Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit und damit verbunden zur Tötung von Einzelindividuen sind die bauvorbereitenden Maßnahmen wie die Rodung von Gehölzen, das Entfernen von sonstigen Vegetationsstrukturen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- Sollten die Arbeiten nicht in diesem Zeitraum möglich sein, sind die betroffenen Flächen und Gehölze vor Durchführung der Arbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifiziertes Fachpersonal auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Brutnachweises sind die entsprechenden Reviere einschließlich eines fachlich begründeten Puffers bis zum Verlassen der Brutplätze von den Arbeiten auszunehmen. Die erforderlichen Arbeiten können erst nach Beendigung der Brutperiode durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und mit der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten vorgezogenen Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Baumpieper werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt.

Da das Plangebiet aufgrund der Ruderalstrukturen einen interessanten Lebensraum für Heuschrecken und Schmetterlinge darstellt, erfolgte auch eine Erfassung dieser

Tiergruppen im Sommer 2018.<sup>14</sup> Dabei wurde mit der Blauflügeligen Ödlandschrecke eine Art nachgewiesen, die zwar nicht zu den planungsrelevanten Arten zählt, die aber nach der Roten Liste NRW als stark gefährdet eingestuft ist. Der Ausgleich für den Lebensraumverlust für diese gefährdete Art erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (s. auch Kap. 6.9).

### **7.1.5 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Die Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans untersucht und bewertet<sup>15</sup>. Auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungsnutzung, Tiere und Pflanzen, Boden sind mäßige Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit werden als gering bis mäßig eingestuft. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind geringe planbedingte Auswirkungen zu erwarten.

## **7.2 Immissionsschutz**

### **7.2.1 Verkehrslärm im Plangebiet**

Im Plangebiet sind Beurteilungspegel tags zwischen 48 und 69 dB(A) zu erwarten. Nachts liegen die Beurteilungspegel zwischen 41 und 61 dB(A). Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sieht keinen Orientierungswert für Industriegebiete vor. Damit sind hier keine Anforderungen an den Schallschutz definiert. In dem Gewerbegebiet wird der Orientierungswert tags von 65 dB(A) und nachts von 55 dB(A) nur

---

<sup>14</sup> Vgl. Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser Albert Bielefeld GbR (LAB): Bebauungsplan „Industriepark Große Heide Wulfen“ – Kartierung der Heuschrecken und Schmetterlinge, November 2018

<sup>15</sup> Vgl. Stadt Dorsten – Bebauungsplan Nr. 181 „Industriepark Große Heide Wulfen“, Umweltbericht zum Entwurf, Kap. 3.6: Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen – Erarbeitung: In-golf Hahn, Landschafts- und Umweltplanung, Essen, im April 2020



leicht um 1 dB in einem ca. 5 m breiten Streifen an der Nordseite des Baufeldes überschritten. Aufgrund der benachbarten geplanten industriellen Nutzung sollte auch in dem Gewerbegebiet das betriebsbezogene Wohnen ausgeschlossen werden. Damit würde dann auch nachts der Orientierungswert für den Tag an den Gebäuden herangezogen werden. Dieser würde nachts dann eingehalten.

Auf Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm kann in diesem Bebauungsplan verzichtet werden, da nur in dem Gewerbegebiet geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 1 dB tags vorliegen. Zum Schutz von Büronutzungen direkt an der nördlichen Baufeldgrenze in dem Gewerbegebiet wäre nach DIN 4109-1, Jan. 2018 ein Bauschalldämm-Maß von 31 dB erforderlich. Dieses Bauschalldämm-Maß wird schon bei üblichen Bauweisen erreicht.

### **7.2.2 Neubau von Straßen im Sinne der 16. BImSchV**

Der Neubau der Erschließungsstraße im Plangebiet und die dafür erforderliche Änderung des Knotenpunktes auf der B 58 werden zusammen als Neubau einer Straße im Sinne der 16. BImSchV bewertet. Durch diese neuen bzw. geänderten Verkehrswege wird an dem Gebäuden Dülmener Straße 185 Beurteilungspegel tags von 46 dB(A) und nachts von 38 dB(A) und an dem Gebäude Dülmener Straße 221 Beurteilungspegel tags von 53 dB(A) und nachts von 45 dB(A) verursacht. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts wird damit nicht überschritten, so dass keine Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage des Straßenneubaus im Sinne der 16. BImSchV erforderlich sind.

### **7.2.3 Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen im Umfeld**

Durch die planbedingte Verkehrszunahme kann es an den Wohnhäusern in der Ortsdurchfahrt Wulfen zu Verkehrslärmzunahmen um

- ca. 0,6 bis 0,8 dB tags und 0,9 bis 1,3 dB nachts (Planvariante 1),<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Die untersuchten Varianten des zu erwartenden Verkehrsaufkommens werden in Kap. 8 erläutert.

- ca. 0,8 bis 1,2 dB tags und 0,3 bis 0,4 dB nachts (Planvariante 2),
- ca. 0,8 bis 2,2 dB tags und 0,5 bis 0,7 dB nachts (Planvariante 3),

kommen. An den straßennahen Fassaden von Gebäuden an der B 58 vom Ortseingang ab bis zum Abzweig der L 608 sind

- tags Beurteilungspegel > 70 dB(A) (70 – 71 dB(A)) und nachts Beurteilungspegel > 60 dB(A) (65 dB(A)) (Planvariante 1),
- tags Beurteilungspegel > 70 dB(A) (71 – 72 dB(A)) und nachts Beurteilungspegel > 60 dB(A) (63 – 64 dB(A)) (Planvariante 2),
- tags Beurteilungspegel > 70 dB(A) (72 – 73 dB(A)) und nachts Beurteilungspegel > 60 dB(A) (64 dB(A)) (Planvariante 3)

zu erwarten. Damit liegt die Verkehrslärmbelastung in dem kritischen Bereich über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, der als gesundheitsgefährdend eingestuft wird.

Vor diesem Hintergrund sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um die planbedingten Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen zu mindern. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle grundsätzlich passiven Maßnahmen vorzuziehen sind, da sie eine größere Wirksamkeit haben. Von aktiven Lärmschutzmaßnahmen kann dann abgesehen werden, wenn sich entsprechende Maßnahmen aus technischen und/oder finanziellen Gründen als unmöglich und/oder unverhältnismäßig darstellen<sup>17</sup>.

Zur Gewährleistung eines wirksamen Schutzes der vorhandenen Bebauung vor Verkehrslärm wäre grundsätzlich an den Bau einer Schallschutzwand zu denken. Da sich die Immissionsorte, an welchen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden und es zu weiteren planbedingten Erhöhungen kommt, unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße B 58 befinden, müsste diese zur Gewährleistung eines wirksamen Schutzes entlang der Ortsdurchfahrt Wulfen möglichst beidseitig sowie durchgehend ausgeführt werden. Aufgrund der damit verbundenen Nachteile für andere Betroffene und aus städtebaulichen Gründen scheidet dies nach Auffassung der Stadt Dorsten allerdings aus. So stellt sich neben dem Erfordernis einer Inanspruchnahme von privatem

---

<sup>17</sup> Vgl. OVG Münster, Urteil vom 13.12.2007 (Az: 7 D 122/06.NE), Rn. 95 (zitiert nach juris).

Grund und Boden das Problem der aufgrund der gewachsenen Gemengelage durchgehend vorhandenen Grundstückszufahrten und Fahrzeug-Einstellplätze entlang der Hauptverkehrsstraße. Sofern eine Lärmschutzwand überhaupt im Einklang mit den Anforderungen stehen könnte, die an eine Bundes- bzw. Landesstraße zu stellen sind<sup>18</sup>, würde der Straßenraum wesentlich eingeschränkt, was zudem die Beibehaltung des parallel laufenden Fahrradweges in weiten Abschnitten infrage stellen würde. Ferner wäre eine Lärmschutzwand auch aus städtebaulichen Gründen sehr kritisch zu bewerten, da sie sich bei der notwendigen Höhe nicht in das Ortsbild einfügen und den Charakter der Ortsdurchfahrt mit den angrenzenden Mischnutzungsstrukturen städtebaulich verfremden und funktional erheblich stören würde. Insofern ist zu berücksichtigen, dass die betroffenen Wohnhäuser teilweise mehrgeschossig sind, so dass ein wirksamer Schallschutz nur mit einer entsprechend hohen Lärmschutzwand gegeben wäre. Insgesamt könnte eine Lärmschutzwand bei Nutzung des tatsächlich für eine entsprechende Maßnahme zur Verfügung stehenden Raumes nur eine sehr eingeschränkte Wirkung entfalten, die deutlich außer Verhältnis zu den dadurch verursachten Kosten und zu den anderen ergebenden Konflikten stehen.

Eine Reduzierung der Verkehrslärmbelastung könnte grundsätzlich auch durch eine Geschwindigkeitsreduzierung auf den betroffenen Straßenabschnitten erfolgen. Bei den betroffenen Straßenabschnitten handelt es sich allerdings um eine Bundesstraße (B 58) somit um eine wesentliche Hauptverkehrsachse im bestehenden Straßenverkehrsnetz. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass einer Reduzierung der bisher zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf den betroffenen Straßenabschnitten seitens des zuständigen Baulastträgers (Straßen.NRW) aufgrund der Funktion und Frequentierung dieser Hauptverkehrsachsen nicht zugestimmt wird, so dass eine solche Maßnahme allein aus diesem Grund nicht in Frage kommt. Zudem könnte mit einer Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h eine Reduzierung von maximal 2 dB erreicht werden, was bei der lärmseitig ungünstigsten Planvariante 3 (Ansiedlung von Logistik, Petrochemie und sonstigem Gewerbe) alleine nicht

---

<sup>18</sup> Vgl. FGSV 2006: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie NRW 1978: Richtlinien für die rechtliche Behandlung von Ortsdurchfahrten der Bundesstraßen - Ortsdurchfahrtsrichtlinien - (ODR).

ausreichen würde, um einen ausreichenden Immissionsschutz für die straßennahen Gebäude sicherstellen zu können.

Als weitere Maßnahme zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen an den betroffenen Nutzungen könnte als Straßenoberfläche ein lärmoptimierter Asphalt eingesetzt werden. Bei der Verwendung eines lärmoptimierten Asphalts können Lärminderungen von bis zu 4 – 5 dB(A) erreicht werden. Der aktuelle Fahrbahnbelag der B 58 ist allerdings erst vor wenigen Jahren erneuert worden und weist eine intakte Fahrbahndecke in gutem Zustand auf, so dass einem erneuten Fahrbahnbelagwechsel seitens des zuständigen Baulastträgers (Straßen.NRW) aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht zugestimmt wird.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden demnach aus, so dass in der gegebenen Situation ausschließlich Maßnahmen des passiven Schallschutzes zur zeitnahen Verbesserung der Belastungssituation infrage kommen. Geeignet erscheinen nur passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen, insbesondere der Einbau von Schallschutzfenstern.

Dabei sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz nur innerhalb, nicht aber außerhalb des Plangebiets möglich. Auch eine Verlagerung der Konfliktlösung in ein nachgelagertes Baugenehmigungsverfahren, in welchem dann passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden, ist nur für zukünftige Änderungen, Neu- und Umbauten geeignet.

Vor diesem Hintergrund erlässt die Stadt Dorsten vor dem Beschluss des Gemeinderates über den Erlass dieses Bebauungsplans eine Lärmschutzsatzung für die betroffenen Bestandsgebäude. In dieser Satzung werden Erstattungsansprüche für die Ergreifung passiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Stadt Dorsten geregelt. Die Gewährleistung von Kompensationszahlungen an die in der Satzung benannten Erstattungsberechtigten stellt sicher, dass die insofern erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden, da insofern von einem Eigeninteresse der Betroffenen auszugehen ist.

Anspruchsberechtigt sind die Eigentümer der in der Lärmschutzsatzung bezeichneten nachfolgend aufgeführten Bestandsgebäude, deren Lärmbelastung durch planbedingte Pegelerhöhungen im Bereich der potenziellen Gesundheitsgefährdung (> 70 / 60 dB(A) tags / nachts) liegen.

Tab. 1: Anspruchsberechtigte Bestandsgebäude gemäß dem Entwurf der Lärmschutzsatzung

<b>Adresse</b>	<b>Pegel Tag dB(A)</b>	<b>Pegel Nacht dB(A)</b>
Dimker Weg 4	-	62
Dülmener Straße 1	71	64
Dülmener Straße 3	71	64
Dülmener Straße 5	-	62
Dülmener Straße 8	71	64
Dülmener Straße 9	73	65
Dülmener Straße 12	-	61
Dülmener Straße 13	73	65
Dülmener Straße 13a	73	65
Dülmener Straße 14	72	64
Dülmener Straße 15	73	65
Dülmener Straße 16	73	66
Dülmener Straße 17	73	64
Dülmener Straße 17b	71	63
Dülmener Straße 17a	72	63
Dülmener Straße 25	-	62
Dülmener Straße 30	72	63
Dülmener Straße 32	71	63
Dülmener Straße 33	-	61
Dülmener Straße 35	-	62
Dülmener Straße 37	-	62
Dülmener Straße 41	-	61
Dülmener Straße 42	71	62
Dülmener Straße 43	-	61
Dülmener Straße 52	-	61
Dülmener Straße 86	-	62
Dülmener Straße 161	72	62
Dülmener Straße 185	72	62
Dülmener Straße 221	-	61
Lembecker Str. 108	71	65
Fritz-Eggeling-Allee 7	-	62
Kahlstraße 1	-	61
Matthäusplatz 23	-	63

In baulichen Anlagen werden Räume geschützt, die ganz oder überwiegend zum Aufenthalt (Wohnen, schlafen, arbeiten) gemäß Ziffer 13 Abs. 5 Verkehrslärmschutzrichtlinie 97 – nachfolgend VLärmSchR 97 genannt – bestimmt sind. Passiver Lärmschutz für Wohnraum wird nach Ziffer 13 Abs. 4 VLärmSchR 97 gewährt, soweit der Tagwert überschritten ist; für den Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern ist hingegen die Überschreitung des Nachtwertes maßgeblich.

Auf Antrag der Betroffenen können entsprechend der Schutzbedürftigkeit der Räume, die aus der konkreten Nutzung abzuleiten ist, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Vorgehensweise der 24. BImSchV realisiert werden, sofern der Schallschutz nicht bereits im Bestand den entsprechenden Anforderungen entspricht.

Als Maßnahmen des passiven Schallschutzes werden entsprechend den Vorgaben der 24. BImSchV nach der Lärmschutzsatzung insbesondere der Einbau von Schallschutzfenstern in Aufenthaltsräumen sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den der B 58 zugewandten Schlafräumen mit ausschließlicher Lüftungsmöglichkeit zur B 58 erstattet. Die Anknüpfung an die 24. BImSchV erfolgt, da es kein verbindliches Regelwerk für Bebauungsplanungen ohne wesentliche bauliche Änderung von Verkehrswegen gibt und das Regelwerk der 24. BImSchV gerade Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit Verkehrslärm behandelt, so dass hier eine besondere Sachnähe gegeben ist.

Die Erstattungen werden nur bei tatsächlicher Umsetzung der Maßnahmen und unter Beachtung der Verfahrensanforderungen der Lärmschutzsatzung gewährt. Die Erstattungsansprüche sind befristet.

Für Bundesfernstraßen mit hoher Lärmbelastung wie im vorliegenden Fall der Bundesstraße B 58 bestehen im Rahmen freiwilliger Leistung des Baulastträgers teilweise bereits heute Ansprüche auf Erstattung für passive Schallschutzmaßnahmen. Diese Ansprüche richten sich nach den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes – VLärmSchR 97 -. Ansprüche nach der Lärmschutzsatzung bestehen daher nur insoweit, wie die Anspruchsberechtigten

nicht schon nach der VLärmSchR 97 einen Anspruch gegen die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch Straßen NRW, geltend gemacht hat.<sup>19</sup>

Insgesamt können damit auch die durch die Planung ausgelösten Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen, welche die Grenze von 70/60 dB(A) tags/nachts erstmalig planbedingt erreichen bzw. weitergehend überschreiten, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen des passiven Schallschutzes als verträglich angesehen werden.

#### **7.2.4 Gewerbelärm**

Um den Anforderungen des Immissionsschutzes für die schutzwürdigen Wohngebäude im Außenbereich an der Dülmener Straße gerecht zu werden, werden die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Industriepark Große Heide Wulfen nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW<sup>20</sup> gegliedert und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt (vgl. Kap. 6.1.1). Die Bauflächen werden so in verschiedene Abstandszonen gegliedert, in denen Anlagen und Betriebe mit unterschiedlichem Störgrad zulässig sind.

#### **7.2.5 Luftschadstoffe**

Das Umweltministerium des Landes NRW bietet den Städten und Gemeinden ein digitales Screeningmodell für die Ermittlung von Luftschadstoffen an. Hierrüber kann die Konzentration von Stickstoffdioxid und Feinstaub rechnerisch ermittelt werden, um somit die Luftqualität an den verkehrlichen Belastungsschwerpunkten orientierend

---

<sup>19</sup> Da die Pegelsteigerungen gerade im Bereich der Bundesstraße nur gering sind, ergeben sich hier keine anderen Anforderungen an das Schalldämmmaß von Fenstern oder Lüftungseinrichtungen, so dass ein ausreichendes Schutzniveau häufig schon über die VLärmSchR 97 gewährt wird.

<sup>20</sup> RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

zu beurteilen sowie die Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die Luftqualität abschätzen zu können.

Über dieses Screeningmodell hat die Stadt Dorsten den Analysefall und den Planfall der B 58 Ortsdurchfahrt-Wulfen berechnet. Weder im Analysefall (Ist-Zustand) noch im Planfall (worst-case-Fall) zeigen sich Überschreitungen der zulässigen Jahresmittelwerte der berechneten Luftschadstoffe.

<b>Luftschadstoffe</b>	<b>Jahresmittelwert</b>	<b>Analysefall</b>	<b>Planfall</b>
PM10	40 µg/m <sup>3</sup>	20	21,3
Benzol	5 µg/m <sup>3</sup>	0,5	0,6
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	25	29,2
	<b>Tagesmittelwert</b>	<b>Analysefall</b>	<b>Planfall</b>
PM10	50 µg/m <sup>3</sup> 35 zulässige Überschreitungen pro Jahr	8	11

PM 10 – Feinstaubpartikel mit einem maximalen Durchmesser von 10 Mikrometer (µm)

NO<sub>2</sub> – Stickstoffdioxid

### 7.3 Altlasten

Das Betriebsgelände der ehemaligen Schachanlage Wulfen 1/2 wurde im Zuge des bergrechtlichen Verfahrens zur Beendigung der Bergaufsicht einer Gefährdungsabschätzung unterzogen. Dazu wurden insgesamt 120 Rammkernsondierungen niedergebracht und entsprechende chemische Analysen durchgeführt.

Im Ergebnis erbrachten die Untersuchungen im oberflächennahen Bodenbereich (bis 0,1 m Tiefe) keine Überschreitungen der nutzungsorientierten Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV). In der Tiefenstufe von 0,1 bis 1,0 m wurden nur in einer Probe erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. Eine Nachuntersuchung in diesem Bereich zeigt, dass es sich um eine punktuelle Auffälligkeit handelte. Im Rahmen der durchgeführten Rückbaumaßnahmen wurde diese Verunreinigung Anfang 2003 durch Bodenaustausch saniert. Etwa 30 t belastetes Aushubmaterial wurde einer geordneten Entsorgung zugeführt.



Die Analytik tiefer liegender Auffüllungsmaterialien sowie der anstehenden Böden erbrachten keine weiteren sanierungsbedürftigen Schadstoffgehalte. Im Rahmen der durchgeführten Eluatuntersuchungen zeigte sich, dass in sieben Proben der Parameter Sulfat in erhöhten Konzentrationen nachgewiesen wurde.

In der vorliegenden Machbarkeitsstudie zur Entwicklung einer industriell logistischen Nutzung für den Bereich der ehemaligen Schachanlage Wulfen 1/2 aus dem Jahr 2015 wird dargelegt, dass nach den vorliegenden Analysen grob abgeschätzt werden kann, dass ca. 10 % der bei der Baureifmachung anfallenden Aushubmaterialien in die Verwertungskategorie Z 2 nach LAGA Bauschutt einzustufen sein werden. Diese Materialien sind entweder einer externen Verwertung zuzuführen oder im Rahmen der Entwicklung auf dem ehemaligen Betriebsgelände gesichert einzubauen (z.B. unter einem Parkplatz oder einer großen Bodenplatte)

Im Rahmen eines 2013 erstellten Baureifmachungskonzeptes wurden die Schwarzdecke und die Tragschicht des Parkplatzes und der Zufahrt der ehemaligen Schachanlage Wulfen 1/2 untersucht. Im Ergebnis konnte die Schwarzdecke als bitumenstämmig klassifiziert werden, die Tragschicht ist größtenteils in die Verwertungsklasse Z 2 oder schlechter einzustufen.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse werden die Flächen des Betriebsgeländes sowie des Parkplatzes und der Zufahrt der ehemaligen Schachanlage Wulfen 1/2 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Für die gekennzeichneten Flächen wurde ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass im Abschlussbetriebsplanverfahren ein Großteil der Fundamente der Altanlagen der ehemaligen Schachanlage Wulfen 1/2 im Boden belassen wurden und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Bodeneingriffen bisher unbekannte kleinräumige Verunreinigungen angetroffen werden. Im Rahmen der Geländeaufbereitung ist daher sicherzustellen, dass evtl. altlastenbedingte Gefahren für die geplanten Folgenutzungen erkannt bzw. ausgeschlossen werden können. Hierzu sind entsprechende Betrachtungen und möglicherweise weitere Bodenuntersuchungen auf Basis der bereits im Rahmen des Ab-

schlussbetriebsplanverfahrens angefertigten Gutachten durch eine fachgutachterliche Begleitung vorzunehmen. Bodenaushubmaterial ist abfalltechnisch zu bewerten und einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Auf den bislang ackerbaulich genutzten Teilflächen im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Auffüllungen, so dass dort eine Kontamination des Untergrundes ausgeschlossen werden kann.

## **8 Verkehrliche Auswirkungen**

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht.<sup>21</sup>

Die Berechnung der durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen (Planfall Variante 1 bis 3) wurden auf der Basis von Angaben des Vorhabenträgers und unter Berücksichtigung veröffentlichter Kennwerte bzw. eigener Erfahrungswerte bestimmt. Insgesamt wird durch die gewerbliche Nutzung in der Variante 1 (Logistik, Gewerbe, Handwerk) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Höhe von 1.818 Kfz/24h mit rund 39% Schwerverkehrsanteil ausgelöst. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Variante 2 (Logistik, Chemiebetriebe, Gewerbe) beträgt 2.259 Kfz/24h mit rund 45% Schwerverkehrsanteil. In der Variante 3 (Logistik, Petrochemie, Gewerbe) wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.896 Kfz/24h mit rund 44% Schwerverkehrsanteil ausgelöst.

Die Bewertung der künftigen Situation im Untersuchungsgebiet kommt im ungünstigsten Fall zu dem folgenden Ergebnis:

- Der vorgesehene Knotenpunkt zur Anbindung des Industrieparks Große Heide Wulfen an die B 58 ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) zu dimensionieren. Dabei sind in beiden Zufahrten der B 58 Linksabbiegefahrstreifen vorzusehen.

---

<sup>21</sup> Vgl.: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrstechnische Untersuchung Schacht Wulfen in Dorsten, Bochum, Mai 2019

- Die Berechnungen ergeben für den Knotenpunkt 1 B 58 / L 608 eine insgesamt ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D).
- Am Knotenpunkt B 58 / Wittenberger Damm wird eine insgesamt befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C errechnet.
- Der Knotenpunkt B 58 / Einmündung wurde vorfahrtgeregelt mit Linksabbiegefahrstreifen berechnet. Die Berechnungen ergeben eine insgesamt ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D.
- Die verkehrstechnischen Berechnungen für den Knotenpunkt B 58 / K 55 ergeben ebenfalls eine insgesamt ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D.

Zusammenfassend kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass das bestehende Straßennetz auch zur Abwicklung der nach Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Verkehrsbelastungen ausreichend ist. Es bestehen keine verkehrstechnischen Defizite an den Knotenpunkten. Am Knotenpunkt B 58 / Zufahrt sind auf Grundlage der aktuellen Regelwerke Linksabbiegefahrstreifen einzurichten. In der vorliegenden Situation ist ein vollständiger Ausbau des vierarmigen Knotenpunkts gemäß Vorgaben der RAL erforderlich. Der Ausbau erfolgt mit Vorbereitung für eine Lichtsignalanlage (LSA). Vor diesem Hintergrund wurde der geplante Ausbau des Knotenpunktes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und die erforderlichen Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und planungsrechtlich gesichert (vgl. Kap. 6.7).

Insgesamt stellt die Verkehrsuntersuchung fest, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens leistungsfähig hergestellt werden kann.

Aufgrund von Einwänden, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen der Planung vorgebracht wurden, wurden ergänzend zu der erstellten Verkehrsuntersuchung die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Knotenpunkte im Ortskern von Wulfen mittels Mikrosimulation untersucht.<sup>22</sup> Zusätzlich zu den verkehrstechnischen Berechnungen aus der ver-

---

<sup>22</sup> Vgl.: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Mikroskopische Verkehrsflusssimulation Schacht Wulfen in Dorsten, Bochum, Juli 2020

kehrstechnischen Untersuchung wurde für einen Worst-Case-Fall der Verkehrsnachfrage eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation für den signalgesteuerten Knotenpunkt B 58 (Dülmener Straße) / L 608 (Hervester Straße) erstellt.

Aufgrund des geringen Abstandes dieses Knotenpunkts zu dem Bahnübergang an der B 58 (nordwestlich), einer Signalanlage Hervester Straße / Kleiner Ring (südlich) und einer Signalanlage Dülmener Straße / Kleiner Ring (östlich) ergeben sich im Verkehrsablauf gegenseitige Wechselwirkungen. Dies führt am Knotenpunkt B 58 (Dülmener Straße) / L 608 (Hervester Straße) im Vergleich zu den analytischen Berechnungsergebnissen (= Einzelknotenbetrachtung gemäß HBS) in der Realität zu einer veränderten Verkehrssituation, die daher nur mit Hilfe einer Mikrosimulation vollständig beurteilt werden kann. Zudem kann mittels Simulation auch die Rückstauentwicklung am Knotenpunkt mit ggf. auftretendem Überstauen von Abbiegefahrstreifen analysiert werden. Mit der Mikrosimulation lassen sich die gegenseitigen Wechselwirkungen (Pulkbildung, Rückstaus etc.) nachbilden.

Zudem wurden die Auswirkungen der von der Deutschen Bahn beabsichtigten Digitalisierung der Bahnübergänge in Wulfen in der Mikrosimulation untersucht und bewertet. Die Digitalisierung der Bahnübergänge hat einerseits (in der Regel) kürzere Schrankenschließzeiten als heute zur Folge, andererseits sind die Bahnübergänge gegen Überstauung durch den Kfz-Verkehr zu sichern, sodass am Bahnübergang Weseler Straße vorgeschaltete Lichtzeichen eingerichtet werden, die voraussichtlich Auswirkungen auf den benachbarten Knotenpunkt Dülmener Straße / Hervester Straße haben werden. Zudem ist aufgrund der Erneuerung der Bahnübergänge die Straße Baddenkamp aus Richtung Westen von der Köhler Straße nicht mehr anfahrbar. Dies führt voraussichtlich zu Verkehrsverlagerungen auf die Hervester Straße und Dülmener Straße (bzw. Weseler Straße). Es ist daher zu erwarten, dass auch der Knotenpunkt Dülmener Straße / Hervester Straße im Zentrum von Wulfen stärker belastet wird.

Zusätzlich wurde die Kapazität und Verkehrsqualität am Knotenpunkt Dülmener Straße (B 58) / Fritz-Eggeling-Allee untersucht und bewertet werden.

Im Rahmen der Verkehrsflusssimulation wurden die Knotenpunkte

- (KP 1) Weseler Straße (B 58) / Kleiner Ring / Burghof / Kippeheide

- (KP 2) Weseler Straße (B 58) / Dülmener Straße (B 58) / Hervester Straße
- (KP 3) Dülmener Straße (B 58) / Burgring / Frankenstraße
- (KP 4) Dülmener Straße (B 58) / Kleiner Ring
- (KP 4A) Fritz-Eggeling-Allee / Dülmener Str (B58)
- (KP 5) Hervester Straße / Kleiner Ring
- (KP 6) Hervester Straße / Orthöver Weg

untersucht und mithilfe der Mikrosimulation beurteilt. Das Simulationsmodell wurde über vor Ort gemessene Parameter wie Verkehrsstärken, Grünzeiten, Rückstaulängen, gefahrene Geschwindigkeiten etc. kalibriert und damit möglichst genau auf die Verkehrssituation in den Spitzenstunden angepasst.

An dem Knotenpunkt Weseler Straße (B 58) / Dülmener Straße (B 58) / Hervester Straße (KP 2), der von den untersuchten Knotenpunkten die höchste Verkehrsbelastung aufweist, müssen die Linkseinbieger aus der Hervester Straße bereits heute mittlere Wartezeiten von 67 Sekunden in Kauf nehmen, sodass diesem Knotenpunkt bereits heute nur eine ausreichende Qualitätsstufe (Stufe D) zugeordnet wird. Mit dem zu erwartenden planbedingten Verkehrsaufkommen wird dieser Knotenpunkt in der maßgeblichen Nachmittagsspitzenstunde um 85 Kfz/h gegenüber heute zusätzlich belastet. Durch die geplante Digitalisierung des Bahnübergangs an der Weseler Straße reduzieren sich aber auch die Schrankenschließzeiten und damit die Auswirkungen auf den benachbarten Knotenpunkt Weseler Straße (B 58) / Dülmener Straße (B 58) / Hervester Straße. Die Mikrosimulation weist nach, dass dieser Knotenpunkt, auch nach Umsetzung des Bebauungsplans und des damit zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens weiterhin funktionsfähig ist.

An allen anderen Knotenpunkten liegen die mittleren Zeitverluste für alle Fahrbeziehungen unterhalb von 45 Sekunden, sodass diesen Knotenpunkten eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität zugeordnet werden kann.

Insgesamt kommt die mikroskopische Verkehrsflusssimulation zu dem Ergebnis, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung des durch die Nutzung des Plangebietes zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der maßgeblichen Spitzenstunde am Nachmittag (höchste Verkehrsbelastung) an den im

Ortskern von Wulfen betrachteten Knotenpunkten im heutigen Ausbauzustand leistungsfähig und mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Der Bebauungsplan ist damit unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar.

## **9 Bergbauliche Einwirkungen**

Nach Auskunft der RAG Aktiengesellschaft vom 24.10.2012 wurde der letzte Abbau, der auf das Plangebiet eingewirkt haben könnte, im Jahr 2000 eingestellt. Somit ist davon auszugehen, dass etwa seit Anfang 2006 Bodenruhe besteht und es zu keinen bergbaulichen Einwirkungen im Plangebiet mehr kommt. Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen sind daher nicht erforderlich.

## **10 Kampfmittel**

Im Rahmen der im Oktober 2012 an die Bezirksregierung Arnsberg gestellten Kampfmittelabfrage wurden seitens der Bezirksregierung eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (Flak-Stellungsbereich im nördlichen Bereich des Plangebietes) festgestellt. Hinweise auf eine Bombardierung liegen nicht vor. Es wird eine systematische Oberflächendetektion im Stellungsbereich empfohlen. Für die gekennzeichneten Stellungsbereiche wird entsprechend der Empfehlung des Kampfmittelräumdienstes vom Flächeneigentümer (RAG MI) die erforderliche Flächendetektion über die Stadt Dorsten im Frühjahr 2020 beantragt.

Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über weitere Kampfmittelbeeinflussung im Plangebiet vor. Dennoch wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei außergewöhnlicher Verfärbung von Erdaushub oder Beobachtung von verdächtigen Gegenständen bei Erdarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist.

## 11 Bodendenkmalschutz

Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/ Schurfen/ Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden ist nicht auszuschließen, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können. Da sich außerdem unmittelbar südlich des Planungsgebietes eine archäologische Fundstelle befindet, wird seitens der Bodendenkmalschutzbehörde (LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster) um die Berücksichtigung folgender Hinweise gebeten:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

## 12 Flächenbilanz

Gewerbegebiete GE davon: Überbaubare Grundstücksfläche: 17.850 m <sup>2</sup> Anpflanzfläche: 985 m <sup>2</sup>	20.350 m <sup>2</sup>	6,2 %
Industriegebiet GI davon: Überbaubare Grundstücksfläche: 181.950 m <sup>2</sup> Anpflanzfläche: 21.840 m <sup>2</sup>	228.300 m <sup>2</sup>	69,9 %
Straßenverkehrsfläche	16.140 m <sup>2</sup>	5,0 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	8.300 m <sup>2</sup>	2,5 %
Fläche für Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	13.700 m <sup>2</sup>	4,2 %
Öffentliche Grünflächen	2.190 m <sup>2</sup>	0,7 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (private Grünflächen)	36.645 m <sup>2</sup>	11,2 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	70 m <sup>2</sup>	--
Fläche für Wald	765 m <sup>2</sup>	0,3 %
<b>Plangebiet</b>	<b>326.460 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 13 Kosten

Gemäß städtebaulichem Vertrag zur Entwicklung eines „Energie- und Logistikparks Große Heide“ vom 24. / 26.07.2018 und Ergänzung und Klarstellung durch eine Zusatzvereinbarung („Side-Letter“) vom 08. / 09.08.2018 verpflichtet sich die RAG MI nach Maßgabe des Erschließungsvertrages zur Übernahme sämtlicher Kosten, die zur Erschließung des Industrieparks erforderlich sind. Die Stadt beteiligt sich mit 50%, maximal jedoch mit 900 000 € an den Kosten der Entwässerung und übernimmt nach Fertigstellung die Entwässerungsanlagen in ihr Eigentum.



Stadt Dorsten

Bebauungsplan Nr. 181 „Industriepark Große Heide Wulfen“ – Begründung zum Entwurf

---

Dorsten, den **03. SEP. 2020**

Der Bürgermeister

I.V.



~~Holger Lohse~~  
~~Technischer Beigeordneter~~  
(Nina Laubenthal)  
**Erste Beigeordnete**