Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Abteilung Verbindliche Bauleitplanung

stadtherne

Bebauungsplan Nr. 217 – Logistikpark Schloß Grimberg / ehemalige Schachtanlage Unser-Fritz I / IV - Stadtbezirk Wanne -

Begründung
zum Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB

Stand : 13.04.2012

Herne, 13.04.2012

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG
(Seite 1 –19)

1. **Erfordernis und Stand der Planung** (2/3)
2. **Räumlicher Geltungsbereich** (3)
3. **Inhalt des Bebauungsplanes** (3)
   - **3.1 Verkehrliche Erschließung** (3)
     - **3.1.1 - Äußere Erschließung** (3)
     - **3.1.2 - Innere Erschließung** (4)
   - **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung** (4)
     - **3.2.1 – Bauweise** (4)
   - **3.3 Grün- und Freiflächen / Ausgleichsmaßnahmen** (5)
   - **3.4 Ruhender Verkehr** (6)
   - **3.5 Ver- und Entsorgung / Niederschlags- und Schmutzwasserbehandlung** (6)
   - **3.6 Nutzungsausschlüsse/ Nutzungsbeschränkungen** (6-11)
   - **3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (11)
   - **3.8 Bestandsleitungen** (11)
4. **Immissionsschutz** (11)
   - **4.1 Lärm** (12)
   - **4.2 Elektromagnetische Felder** (13)
   - 4.3 **Lufthygiene / Luftschadstoffe** (13/14)
   - **4.4 Lichtimmissionen** (14)
5. **Altlasten / Bodensanierung / Baugrund** (14/15)
6. **Grundwasser** (15)
7. **Bestandssituation Schächte und Schachtschutzklauseln** (16/17)
8. **Kampfmittel** (17)
9. **Denkmalschutz** (17)
10. **Bodendenkmalschutz** (17/18)
11. **Bäume** (18)
12. **Werbeanlagen** (18)
13. **Sonstiges** (18)
14. **Monitoringkonzept** (18)
15. **Flächenbilanz** (18/19)

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Erfordernis und Stand der Planung

Die ehemalige Schachtanlage und Kokerei „Unser Fritz I/IV soll durch die Eigentümerin, RAG Montan Immobilien GmbH, für eine vorrangig logistische und gewerbliche Folgenutzung aktiviert werden.
Die im Jahr 1871 begonnenen bergbaulichen Tätigkeiten (Teufbeginn Schacht 1) wurden mit Stilllegung der Kokerei bereits im Jahr 1925 teilweise, und mit Aufgabe des Tagesbetriebes im Jahr 1967 beendet. 1969 wurde die Seilfahrt an Schacht 4 wieder aufgenommen und 1993 endgültig eingestellt. Die Verfüllung der Schächte wurde in den Jahren 1987 (Schacht 1) und 1995 (Schacht 4) vollzogen.
Als Grundlage für die Wiedernutzbarkeit des Areals wurde im Jahr 1997 der erforderliche Abschlussbetriebsplan mit Gefährdungsabschätzung genehmigt. Die in 2001 begonnene Bodensanierung wurde 2004 abgeschlossen.
Der ehemals auf dem Gelände vorhandene Baumbestand mit der Charakteristik „Wald“ im Sinne des Forstrechtes musste im Zuge der Sanierungsmaßnahmen entfernt werden. Die hierzu erforderliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde wurde unter der Verpflichtung zur Wiederaufforstung von dort erteilt.
Im Rahmen der Bodensanierung wurden belastete Böden in ein an der südlichen Grenze des Plangebietes gelegenes Umlagerungsbauwerk eingebracht. Die zuvor erwähnte Wiederaufforstung wurde mit Genehmigung der Forstbehörde auf diesem Umlagerungsbauwerk und auf Randbereichen der Fläche durchgeführt.
Die Bezirksregierung Arnsberg - Bergverwaltung Gelsenkirchen - hat den Abschlussbetriebsplan für die ehemalige Schachtanlage und Kokerei Unser Fritz I/IV genehmigt. Nach Durchführung der hier festgelegten Sanierungsmaßnahmen ist nun nach allgemeiner Erfahrung nicht damit zu rechnen, dass von der ehemaligen Betriebsfläche, bezogen auf den Wirkungspfad Boden ➔ Mensch, Gefahren für Leben und Gesundheit Dritter oder andere gemeinschädliche Einwirkungen ausgehen sofern eine Folgenutzung als Industrie - und Gewerbegrundstücke gemäß Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), wie vorgesehen, vollzogen wird. Eine Wiedernutzbarmachung gemäß § 55 Abs. 2 Bundesberggesetz (BBerG) ist somit sichergestellt.
Das Ende der Bergaufsicht gemäß § 69 Abs. 2 Bundesberggesetz BBerG für den Betrieb der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei Unser Fritz I/IV wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg - Bergverwaltung Gelsenkirchen - am 06.11.2008, 12:00 Uhr, festgestellt.
Das Umlagerungsbauwerk, welches nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes einbezogen ist, verbleibt zur Kontrolle der gesicherten Altlasten im Zuge des Nachsorgekonzeptes noch für unbestimmte Zeit unter Bergaufsicht. Der Schachtschutzbereich aus Gründen der Ausgasung um Schacht 1 mit aufstehendem Malakowturm verbleibt bis zur Sanierung des Gebäudes ebenso wie die Beobachtung des Grundwassers mit allen sich daraus ergebenden Konsequenzen bis auf weiteres unter Bergaufsicht.
Der unter Denkmalschutz stehende Malakowturm soll als augenfällige Landmarke im Zentrum des ehemaligen Zechengeländes von einem privaten Investor für eine baugebietskonforme Folgenutzung aufbereitet werden.

Für den in Kooperation der Städte Gelsenkirchen, Herne und Herten zur Stärkung der Logistikwirtschaft in der Region entwickelten „Last Mile Logistik Park“ ist die Reaktivierung des Standortes „Unser Fritz I/IV“ neben der Fläche des ehemaligen „Wanit“-Geländes ein vorrangig zu entwickelnder Baustein, der die Möglichkeit schafft, das Arbeitsplatzangebot zu verbessern und die seit Anfang der 90er Jahre im Standortraum Herne erfolgte Herausbildung des Kompetenzfeldes Logistikwirtschaft weiter zu intensivieren.

Seit Anfang 2005 sind bei der Last Mile Logistik Netzwerk GmbH rund 120 ha Flächenanfragen nach potenziellen Logistikstandorten eingegangen, die auf Grund der knappen Flächenverfügbarkeit in Herne und angrenzender Umgebung nicht befriedigt werden konnten. Um einem Engpass zu entgehen und vor allem um den angelaufen wirtschaftlichen Aufschwung nicht zu bremsen, ist die Flächenentwicklung der Fläche UF I/IV dringend erforderlich.

Mit der förmlichen Entlassung aus der Bergaufsicht ging die Planungshoheit (ausschließlich der v.g. Bereiche) für die Fläche Unser Fritz I/IV an die Gemeinde, so dass nun der erforderliche Handlungsspielraum für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gegeben ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217 wird im Norden und Osten durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, mit einer nördlichen Aufweitung bis zur Unser-Fritz-Straße, im Süden durch die Bundesautobahn BAB 42 (Emscherschnellweg) sowie durch den nördlichen, östlichen und westlichen Böschungsfuß des Umlagerungsbauwerkes und im Westen durch die Nord-Halde der „Gichtgasschlamm-Deponie Schalker Verein“ der Fa. Rheinstahl (heute Thyssen Guss AG) begrenzt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Verkehrliche Erschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Sowohl das südlich der Schloßstraße gelegene Areal der ehemaligen Zeche Unser-Fritz I/IV als auch die Fläche des ehemaligen Wanit-Geländes sind derzeit aus östlicher Richtung über die Dorstener Straße, die Gahlenstraße und die Unser-Fritz-Straße zu erreichen. Aus Richtung Westen sind die Flächen über die Reckfeldstraße, den Bahnübergang an der Grimberger Allee, an der Wohnbebauung Ginsterweg vorbei und über die Schloßstraße sowie die in Verlängerung davon gelegene Unser-Fritz-Straße angebunden.
Diese vorhandenen, mangelhaften Erschließungsmöglichkeiten weisen hinsichtlich der Eignung für den Schwerlastverkehr erhebliche Nachteile auf:

- Die östliche Anbindung führt durch das Wohngebiet Unser Fritz.
- Die vorhandene Anbindung an die Anschlussstelle GE-Bismarck führt über eine plangleichen Bahnübergang mit langen und häufig auftretenden Schließzeiten und ist für den Schwerlastverkehr nur unzulänglich befahrbar.

Um u.a. die Gewerbe- und Logistikflächen unter vermarktungsstrategischen Gesichtspunkten wieder nutzbar zu machen, wurde im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative Last-Mile-Logistik unter Federführung der Stadt Herne, in Kooperation mit der Stadt Gelsenkirchen, ein interkommunales Erschließungskonzept entwickelt, welches auch eine Neuordnung der verkehrlichen Anbindung der Fläche Unser-Fritz I/IV und des ehem. Wanit-Geländes an das Autobahnnetz, hier die AS Gelsenkirchen-Bismarck, zum Inhalt hat.
Das erforderliche Planfeststellungsverfahren für die Anbindung an die BAB 42-AS GE-Bismarck wurde im März 2006 eingeleitet. Mit der Maßnahmenrealisierung wurde im Frühjahr 2010 begonnen; die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts / der Anbindung des Plangebiets ist für das 3. Quartal 2012 geplant.
Ein Abschnitt der neuen Autobahnanbindung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist nachrichtlich aus den Unterlagen der Planfeststellung übernommen.

Die Anbindung des vorgesehenen Logistikparkes durch Verkehrsmittel des ÖPNV erfolgt im Zuge der Außerhalb des Plangebietes befindlichen „Unser-Fritz-Straße“. Dort befindet sich in unmittelbarer Nähe des vorgesehenen Fuß- und Radweges die Haltestelle „Alleestraße“, welche durch zwei Buslinien (aktuell Linien 328 und 329) bedient wird. Diese Linien des ÖPNV stellen die Verbindung dieses Bereiches mit dem Verknüpfungspunkt „Wanne-Eickel Hbf“ her. Damit werden Fahrtmöglichkeiten für die Beschäftigten des geplanten Logistikparkes durch den ÖPNV angeboten.

3.1.2 Innere Erschließung

An die der unter Pkt. 3.11 beschriebenen, durch Planfeststellung gesicherten, tlw. im Plangebiet befindlichen, äußeren Erschließung schließt sich die in West-Ost-Richtung geradlinig verlaufende innere Erschließungstrasse an, welche am östlichen Ende durch einen ausreichend bemessenen Wendekreis begrenzt wird.
Diese Art der Erschließung stellt sicher, dass auf alle zukünftig denkbaren Zuschnitte der Gewerbegrundstücke, durch Anlegung von Grundstückszufahrten, entsprechend reagiert werden kann.
Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche als Gewerbe- und Logistikstandort ist ein Straßenquerschnitt gewählt worden, der eine 7,50 m breite Fahrbahnfläche aufweist und einseitig mit Parkstreifen, Gehweg und einzelnen Baumscheiben ausgestattet wird. Sämtliche Fahrspuren sollen in mehrlagiger Asphaltbauweise hergestellt werden. Die Parkflächen und Fuß- und Radwege sollen gepflastert werden.
Östlich des Malakowturms verläuft ein Fuß- und Radweg in Richtung Norden und verbindet die neue Erschließungsstraße mit der Unser-Fritz-Straße.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der wesentliche Bestandteil des planerischen Nutzungskonzeptes basiert auf dem Ansinnen, für das Areal überwiegend eine logistische Folgenutzung festzuschreiben. Demzufolge werden die südlich der inneren Erschließungstrasse gelegenen Baugebiete 1, 3 und 5 sowie das östlich der inneren Erschließungstrasse gelegene Baugebiet 6 als Industriegebiete (GI) im Sinne von § 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt, da Betriebe der Logistikwirtschaft in der Regel in anderen Baugebieten unzulässig sind.
Das Plangebiet wird hinsichtlich der nach §§ 8 und 9 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen durch Ausschluss von –

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten, die unter Pkt. 3.6.1 dieser Begründung aufgelistet sind,
- Bordellen, bordellartige Betrieben, Eroscenter
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber

einer Beschränkung unterworfen.
In den als Gewerbegebiet festgesetzten Baugebieten 2 und 4 werden die gem. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten

ausgeschlossen.
Die Nutzungsausschlüsse sind unter Pkt. 3.6.1 bis 3.6.6 dieser Begründung näher erläutert.
Als Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für das Industriegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 und für die Gewerbegebiete ein GRZ von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den jeweiligen, in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Höchstwerten.

3.2.1 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist sowohl die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) als auch die geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Gebäude dürfen in der offenen Bauweise auch eine Länge von 50 m überschreiten. Die Festsetzung dieser abweichenden Bauweise gewährleistet im Zusammenhang mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Industrie- und Gewerbebetriebe einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den jeweiligen Baugrundstücken.

3.3 Grün- und Freiflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Eine Kompensation des Eingriffes auf der Fläche selbst erfolgt durch Anpflanzung von heimischen Gehölzen als Strauchpflanzung sowie durch Anpflanzung von 36 großkronigen Einzelbäumen im Bereich der Planstraße sowie in den Baugebieten. Innerhalb des Kerngebietes des Plangebietes sind aufgrund der Nutzungsdichte zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen nur begrenzt möglich. Die verbleibenden Eingriffe werden daher an anderer Stelle im Stadtgebiet Herne ausgeglichen (siehe unten, Kompensationsdefizit im Planbereich).

Die **freiraumrelevanten Festsetzungen sind** insgesamt –

- Maßnahme 1
  Anpflanzung eines Gehölzstreifens aus standortgerechten Gehölzarten auf den Flächen zwischen Bahnlinie und Gewerbenutzung im Norden des Bebauungsplans.
- Maßnahme 2
  Regenrückhaltebecken und umgebende öffentliche Grünfläche im Kreuzungsbereich Autobahnzubringer – Planstraße
- Maßnahme 3
  Entlastungsteich und umgebende öffentliche Grünfläche südlich der Planstraße
- Maßnahme 4
  Krautsaum als 3 m breiter Schutzstreifen (Schutzgrün) zwischen den festgesetzten Waldausgleichsflächen und der angrenzenden GE-/GI-Nutzung im Osten bzw. Südosten des Plangebietes
- Maßnahme 5
  Begrünung Planstraße: Pflanzung von 12 Hochstämmen im öffentlichen Raum parallel zur inneren Erschließungstrasse (Planstraße)
- Maßnahme 6
  Baumpflanzungen in den Baugebieten 1 bis 6: Pflanzung von mind. 24 Hochstämmen

mit Zuordnung zu den entsprechenden Festsetzungskategorien des Baugesetzbuches (BauGB) **in Teil B der Begründung - Umweltbericht - ausführlich zusammengefasst dargestellt.**

Kompensationsdefizit im Planbereich:
Das im Plangebiet nicht auszugleichende Kompensationsdefizit von 149833 Biotopwertpunktenwird durch eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme auf den Flächen des nördlich angrenzenden ehem. Wanit-Geländes (Bebauungsplangebiet Nr. 210) umgesetzt werden. Die Maßnahme wird gem. § 2 (Kostenübernahme durch Dritte) des zwischen der Stadt Herne und der WFG Herne geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrags vom 12.10.2010 von der Stadt Herne durchgeführt. Die Maßnahmefläche ist im Bebauungsplanentwurf Nr. 210 als Maßnahme 3b dem Bebauungsplan Nr. 217 als Kompensationsfläche zugeordnet. Die Pflegekosten fließen in die Berechnung der zu leistenden Kostenerstattung ein. Kontrolle und Durchführung der späteren Pflegemaßnahmen erfolgt durch die Stadt Herne.

Folgende **externe Kompensationsmaßnahmen** werden **nachrichtlich** in den Bebauungsplan Nr. 217 **aufgenommen.**

- Fläche für Ausgleichsmaßnahmen aus dem Planfeststellungsverfahren – Anschluss an BAB 42
- Fläche für verlagerte Ausgleichsmaßnahme aus dem Bebauungsplan Nr. 181 – „Kanalbereich Unser Fritz“ im Bereich der Autobahnanbindung zur AS GE-Bismarck
- Fläche für verlagerte Ausgleichsmaßnahme aus dem Bebauungsplan Nr. 181 – „Kanalbereich Unser Fritz“ im nördlichen Plangebiet südl. des Bahndammes
- Fläche für Ausgleichsmaßnahme Minegas / Grubengasnutzungsanlage auf Unser Fritz 2/3
- Fläche für Ausgleichsmaßnahme „Waldwandlungsmaßnahme“ aus der Bodenaufbereitung Unser Fritz I/V

3.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb der Baugebiete wird auf eine Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr -Stellplatzflächen- bewusst verzichtet, um den gestalterischen Spielraum hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme nicht unnötig einzuschränken. Der Bedarf an Stellplatzflächen, welcher sich aus den zukünftigen Bebauungsabsichten ergibt, ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nach den bestehenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf den Baugrundstücken zu befriedigen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebiets liegen derzeit noch keine Versorgungsanlagen. Die für die Versorgung des Plangebiets erforderlichen Medien -Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation- sind in der Unser-Fritz-Straße vorhanden. Von dort aus werden sie innerhalb einer als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F+R-Weg) festgesetzten, zusätzlich mit einem Geh-Fahr-und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger versehenen Fläche östlich des Malakowturms in die Planstraße geführt.

Soweit eine Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsträgern herbeiführt wird, sollen die entsprechenden Medien, insbesondere auch die neue Generation der IT-Versorgung (Glasfaserkabel) in die äußere Anbindung eingebracht werden, um von dort ebenfalls das Plangebiet zu versorgen.

Niederschlags- und Schmutzwasserbehandlung

Niederschlagswasser:

Die Entwässerung der neuen Erschließungsfläche soll im Trennsystem erfolgen. Auf Grund der gewerblichen Nutzung der Erschließungsfläche soll das anfallende Regenwasser über eine Kombination aus Regenrückhaltebecken, Regenklärbecken und einem zusätzlichen Entlastungsteich von der Fläche zu einem Pumpwerk der Emschergenossenschaft geleitet werden. Dieses Mischwasserpumpwerk befindet sich nördlich des Bebauungsplangebiets und soll in den nächsten Jahren umgebaut werden zur getrennten Ableitung des Regen- und Schmutzwassers. Nach diesem Umbau wird das Regenwasser von hier aus in den dann renaturierten Hüller Bach eingeleitet.
Ferner soll der Haldenablauf zukünftig an den neuen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße und an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers soll in der Trasse der Erschließungstrasse sichergestellt werden. Für die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser ist eine Querung des Bahndammes und eine damit verbundene Kreuzungsvereinbarung erforderlich.

3.6 Nutzungsausschlüsse / Nutzungsbeschränkungen

Durch textliche Festsetzungen **werden** auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO, tlws. in Verbindung mit Abs. 9 **in den Industrie - und Gewerbebieten folgende**, ansonsten in den Baugebieten nach §§ 8 **und** 9 BauNVO nachfolgend **unter Pkt. 3.6.1 bis 3.6.6 aufgeführte allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:**
Ausschlüsse in den Gebieten nach §§ 8 und 9 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO:

3.6.1 Einzelhandelsnutzungen :
Für den Bereich B-Plan Nr. 217 – Logistikpark Schloss Grimberg / ehemalige Schachtanlage Unser Fritz I/IV soll künftig neben der primär angedachten logistischen auch eine „autoaffine“ Nutzung möglich sein. Im Kontext einer langfristig wirtschaftlichen (Um-)Nutzung der Fläche sollen gewisse, insbesondere für die Zentren und Nahversorgungsstrukturen der Städte Herne und Gelsenkirchen verträgliche Einzelhandelnutzungen zulässig sein.

Bei dem Standort Unser-Fritz I/IV handelt es sich weder um einen zentralen Versorgungsbereich, noch um einen in Wohnsiedlungsbereiche integrierten Standort. Auch gibt es keine Vorprägung durch z. B. nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.
Angesichts der räumlichen Nähe zur Stadt Gelsenkirchen und der seitens der Stadt Gelsenkirchen bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geäußerten Hinweise, sollen insbesondere solche Sortimente restriktiv behandelt werden, welche die Gelsenkirchener Zentren- und Nahversorgungsentwicklung beeinträchtigen könnten.
Demzufolge wurde, nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen, durch das Büro Stadt+Handel, Dortmund, eine fachgutachterliche Einschätzung zur Festsetzung von zulässigen / nicht zulässigen Warensortimenten vorgenommen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, d.h. für alle Baugebiete wird festgesetzt, dass die nachfolgend aufgeführten Warensortimente nicht zulässig sind:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[1]	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	*47.78.1*	*Augenoptiker*
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	*47.71*	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Bettwaren	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)*
Briefmarken/ Münzen	*47.78.3*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)*
Bücher	*47.61* *47.79.2*	*Einzelhandel mit Büchern* *Antiquariate*
Computer (PC-Hardware und -Software)	*47.41*	*Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software*
Elektrokleingeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)*
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	*47.78.2*	*Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)*
Glas/ Porzellan/ Keramik	*47.59.2*	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)*
Hausrat	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)*
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	*aus 47.53*	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)*
	aus 47.51	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)*
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)*
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)	*47.74*	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln*
Musikinstrumente und Musikalien	*47.59.3*	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[1]	Bezeichnung nach WZ 2008
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	*47.62.2*	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln*
Parfümerie	*aus 47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (davon NUR Parfümerie)*
Schuhe, Lederwaren	*47.72*	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	*47.65*	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sportartikel	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln)*
Telekommunikationsartikel	*47.42*	*Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten*
Uhren/ Schmuck	*47.77*	*Einzelhandel mit Uhren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik	*47.43* *47.63*	*Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik* *Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	*47.78.3*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Geschenkartikeln)*
	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren*
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	*Aus 47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)*
Drogerie, Kosmetik	*47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln*
Nahrungs- und Genussmittel	*47.2*	*Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)*
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	*47.73*	*Apotheken*
Zeitungen/ Zeitschriften	*47.62.1*	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	*47.79.1*	*Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen*
Elektrogroßgeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)*
Leuchten/ Lampen	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)*
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	*aus 47.78.9*	*Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)*
	aus 47.64.2	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)*

[1] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Die fachgutachterliche Einschätzung des Büros Stadt+Handel, Dortmund, vom 24.August 2011 ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

3.6.2 Bordelle, bordellartige Betriebe, Eroscenter (als nach §§ 8 u. 9 Abs.2, Nr.1 BauNVO allgemein zulässige Gewerbebetriebe aller Art)

Bordelle und bordellartige Betriebe werden in der Rechtsprechung (überwiegend) **nicht als „Vergnügungsstätten“ , sondern als „Gewerbebetriebe aller Art“** eingestuft. Dies beruht

im Wesentlichen auf dem Umstand, dass derartige Einrichtungen - jedenfalls in ihrer typischen Erscheinungsform – **nicht der Wahrnehmung eines Gemeinschaftserlebnisses** dienen.
Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ sind nur solche Vorhaben zu fassen, bei dem das Gemeinschaftserlebnis im Vordergrund steht. Unter diesem Ansatz werden Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen (Porno-Kinos, Sex-Shops mit Videokabinen, Striptease, Table-Dance, Life-sex-Shows) nicht aber die v.g. Bordelle und bordellartigen Betriebe als Vergnügungsstätte angesehen.
Die hier auszuschließenden prostitutiven Einrichtungen führen regelmäßig zu Niveauabsenkungen. Ausschlussgründe auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO können auch regelmäßig aus dem sog. „Trading-down-Effekt“ hergeleitet werden, da solche Einrichtungen bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen. Demzufolge sind sie geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und vergleichsweise geringerer Ertragsstärke zu verdrängen.
Die sich aus § 1 Abs. 5 BauNVO zwingend ergebende Verpflichtung, dass bei Ausschlüssen von ansonsten allgemein oder ausnahmsweise im Baugebiet zulässigen Nutzungen die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben muss, wird hier unzweifelhaft eingehalten. Die Gebietscharakteristika bleiben durch den Ausschluss der angeführten prostitutiven Einrichtungen aber in sämtlichen Baugebieten gewahrt, da keines der Gebiete seinen Charakter durch diese Ausschlüsse verliert. [vgl. zu Gewerbegebieten: BVerwG 08.11.2004-4 BN 39/04)

Ausschlüsse in den Gebieten nach §§ 8 und 9 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

3.6.3 Anlagen für sportliche Zwecke (als nach § 8 Abs. 2, Nr. 4 allgemein zulässige u. § 9 Abs.3, Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung)

3.6.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (als nach § 8 Abs. 3, Nr. 2 u. § 9 Abs.3, Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung)

Die Zulassung der v.g., ausgeschlossenen, gemäß den §§ 8 und 9 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen wäre mit der erklärten städtebaulichen Zielsetzung nicht vereinbar. Sowohl die Flächeninanspruchnahme von Anlagen für sportliche Zwecke als auch die (insbesondere immissionsschutzrechtliche) Sensibilität von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke würde für den Fall der Zulassung dazu führen, dass die mit der Planung verfolgten Ziele in Frage gestellt, ggfls. ad absurdum geführt würden, da das in § 15 BauNVO verankerte Rücksichtnahmegebot der Umsetzung der Planziele u.U. entgegenstünde.

Ausschlüsse in den Gebieten nach §§ 8 und 9 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

3.6.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber (als nach § 8 Abs. 3, Nr. 1 u. § 9 Abs.3, Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Nutzungskatalog der BauNVO, hier §§ 8 und 9, jeweils unter Absatz 3 Nr. 1 als ausnahmweise zulässig aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den GE- und GI-Gebieten ebenfalls ausgeschlossen.
Das durch Emissionskontingente festgesetzte Schallschutzkonzept würde nachhaltig negativ beeinträchtigt, wenn innerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt der Bildung der Lärmemissionskontingente nicht bekannte, sensible und vor unzumutbaren (Lärm-) Belästigungen zu schützende, Nutzungen in Form von (betriebsbedingten) Wohnungen aufkommen.

Ausschlüsse in den Gebieten nach § 8 BauNVO

3.6.6 Vergnügungsstätten (als nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung)
Zu den „Vergnügungsstätten“ zählen unstreitig: Spielhallen, Discotheken, Nachtlokale, Varietes, Tanzbars, Sexshops mit Videokabinen, Swingerclubs, Festhallen

Die Baunutzungsverordnung in der gültigen und hier Anwendung findenden Fassung vom 23. Januar 1990 hat die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten gegenüber dem vorher geltenden Recht grundlegend neu - und zwar einschränkend - geregelt. Es war eines der wesentlichen Ziele des Verordnungsgebers, die Vergnügungsstätten den Baugebieten im Sinne einer abschließenden Regelung zuzuordnen. Mit dieser Regelung hat der Verordnungsgeber die Vergnügungsstätten als eine besondere Nutzungsart erfasst und sie zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.
Um dem beschriebenen Ziel der Plangebietsentwicklung, überwiegend größere Grundstücke für flächenintensive Betriebe der Logistikbranche und darüber hinaus kleinere Gewerbegrundstücke zur Verfügung zu stellen, auf Dauer angelegt, gerecht zu werden, werden die nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
Betreiber von Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokalen, Spielhallenkomplexen, Diskotheken) suchen gern das Nebeneinander in einem („ruhigen“) Gewerbegebiet, da hier die sozialen Kontrolle nicht so hoch ist wie z. B. in den Zentren. Mit steigender Standortgunst für Vergnügungsstätten sinkt das Gebiet in der Standortgunst bei den ursprünglich anvisierten Nutzern .

Das Image des Industrie- / Gewerbegebietes würde schnell nachhaltigen Schaden nehmen („Trading-down“ -Effekt) und Pacht- und Bodenpreise würden langfristig steigen, so dass ein unerwünschter Verdrängungswettbewerb nicht vermieden werden könnte.

Im Industrie- und / oder Gewerbegebiet kann jede von der Gebietsfestsetzung abweichende Nutzung eine potentielle Verschlechterung für den Nachbarn bedeuten, weil sie den Beginn einer Veränderung des Gebietscharakters darstellt und damit möglicherweise zur Zulässigkeit von Nutzungen führt, die den Nachbarn entweder selbst stören oder - wenn die neue Nutzung nicht stört - ihn hinsichtlich seines eigenen Betriebes zur Rücksichtnahme zwingen kann.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die hier für die aufgeführten Nutzungsausschlüsse vorgenommene Anwendung der vorgenannten Ermächtigungsnorm (§ 1 Abs. 5, tlws. i. V. m. Abs. 9 BauNVO) wird auch dem aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch *(§ 1 Abs. 3, Satz 1 BauGB: „Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“)* hervorgehenden städtebaulichen Erfordernis gerecht.
Die hier vorgenommene gemeindliche Planungskonzeption basiert unmissverständlich auf nach außen erkennbaren städtebaulichen Gründen.
Um einem Engpass an nachgefragten Standorten für Flächen der Logistikwirtschaft zu entgehen und vor allem, um den angelaufen wirtschaftlichen Aufschwung nicht zu bremsen, ist die vorgesehene Flächenentwicklung des ehemaligen Schachtanlagen-Geländes dringend erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 217 dient der Verwirklichung dieses Konzeptes.
Die Gemeinde verhält sich somit gegenüber den von ihr selbst gesetzten Zielen konsistent, und zwar mit der Planung insgesamt als auch mit jeder ihrer, insbesondere auch Nutzungsausschlüsse beinhaltenden, Festsetzungen. Der Ausschluss der betreffenden Nutzungen widerspricht auch nicht den Anforderungen des in § 1 Abs. 7 BauGB beschriebenen Abwägungsgebot, demzufolge bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Festsetzungen zum Ausschluss der o.a. Nutzungen dienen unzweifelhaft dem Interesse der betroffenen Grundeigentümer an der Beibehaltung der vorhandenen bzw. einer zukünftigen ausschließlich gewerblichen / industriellen Nutzung des Plangebietes. Die partielle Einschränkung des gewerblich genutzten bzw. zukünftig zu nutzenden Grundeigentums stellt sich auch im engeren Sinne nicht als unverhältnismäßig zum öffentlichen Interesse dar.

Durch die Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Nutzungen werden die eigentlichen Gebietscharakteristika (GI und GE) mit ihrer Zweckbestimmung noch verstärkt bzw. gefördert. Dem Plangebiet wird nicht entzogen, was dafür typisch ist, dass heißt, dem Erfordernis nach Wahrung der Gebietscharakteristika wird in allen Belangen Rechnung getragen.

3.6.7 Ausschlüsse in den Gebieten nach §§ 8 und 9 BauNVO gem. § 1 Abs. 9 BauNVO

Insbesondere in Industriegebieten, bedingt aber auch in Gewerbegebieten, ist die Ansiedlung von sog. „Störfallbetrieben“ grundsätzlich denkbar. Der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie[1] fordert zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung sicherzustellen.
Die Anforderungen des Art. 12 Abs. 1der Seveso-II-Richlinie wurden im Wesentlichen durch Novellierung des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)und in deutsches Recht umgesetzt.
Dem Planungsgrundsatz des § 50 Abs.1, Satz 1 (BImSchG) - immissionsschutzrechtlicher Trennungsgrundsatz - zu Folge sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.
Da an das Plangebiet schutzbedürftige Gebiete angrenzen, wird, um dem v.g. Planungsgrundsatz / Trennungsgrundsatz Rechnung zu tragen, der Textteil des Bebauungsplanes unter A. –Festsetzungen- auf Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO um eine entsprechende Festsetzung (Nr. 2.4) ergänzt.
Ausgeschlossen werden in den Industrie- und Gewerbegebieten Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential, bei denen die Stoffe der Klassen I bis IV der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte 4 überschreiten.
Die Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung ist auf Blatt 3 des Bebauungsplans dargestellt.

[1]Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 9. Dezember 1996 (Seveso-II-Richtlinie) ABL. EG. Nr. 10 vom 14.Januar 1997, S. 13, geändert durch Richtlinie RL 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003, ABL. EG. Nr. L345 vom 31. Dezember2003, S. 97.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Neben dem unter 3.5 beschriebenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist östlich des Entlastungsteichs ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Zuwegung zum Landschaftsbauwerk und zum Entlastungsteich sowie für die zukünftige Grundwassersanierung festgesetzt.

3.8 Bestandsleitungen

Im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen zwei 110-/220-/380 kV Hochspannungsfreileitungen mit einer Schutzstreifenbreite von jeweils 30 m zu beiden Seiten.
Im Bereich der Schutzstreifen sind Vorgaben des Leitungsbetreibers hinsichtlich der Endwuchshöhen von Gehölzen, der maximalen Bauwerkshöhen und der Freiräume um die Leitungsmaste einzuhalten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Des Weiteren befindet sich im Südosten des Plangebiets innerhalb der privaten Grünfläche eine unterirdische Gasfernleitung mit einem Schutzstreifen von insgesamt 8 m.

4. Immissionsschutz

4.1 Lärm

Die Nähe der umliegenden Wohnbebauung zu den als Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzten Flächen erfordert immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet. Das Sachverständigenbüro für Immissionsschutz Uppenkamp & Partner, Ahaus, wurde mit der Erstellung und Ausarbeitung eines Schallgutachtens beauftragt.

Als Grundlage für immissionsschutzrechtliche Festsetzungen wurden Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) nach der Norm DIN 45691 ermittelt. Sie gewährleisten, dass die Gesamtimmissionswerte, die durch die ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiete verursacht werden, die den schutzwürdigen Nutzungen, d.h. der angrenzenden Wohnbebauung, zuzuordnenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten. Es wird verhindert, dass die schalltechnischen Anforderungen der bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung von gewerblichen/industriellen Nutzungen überschritten werden, indem im Bebauungsplan festgesetzt wird, wie viel Schallleistung je Quadratmeter Grundfläche immissionswirksam emittiert werden darf. Diese Emissionskontingente können entweder einheitlich für ein Gebiet oder nach Teilflächen differenziert festgesetzt werden.
Bei der gutachterlichen Festlegung der Emissionskontingente ist die freie, ungedämpfte Schallausbreitung im Vollraum zu betrachten, d.h. dass auf Grund der Tatsache, dass die konkrete Lage und die Stärke der Emissionsquellen zu den Immissionsorten zur Zeit der Planaufstellung noch nicht bekannt sind, z. Bsp. der nördlich des Plangebietes verlaufende, vorhandene Bahndamm bei der Kontingentermittlung nicht zu berücksichtigen ist, weil er nur unzureichend genau berücksichtigt würde. Die Geräuschvorbelastung durch bestehende Gewerbenutzungen im Bereich des Hafens Grimberg und südlich des Bebauungsplangebiets sowie durch vorhandene und mögliche Gewerbenutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 210 „Logistikpark Schloss Grimberg / ehemaliges Wanit-Gelände“ wird berücksichtigt.
Für die von den jeweiligen Betrieben in Anspruch genommene Fläche ist eine Schallausbreitungsberechnung auf der Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente durchzuführen. Aus diesen Berechnungen ergibt sich dann das zulässige Immissionskontingent für die jeweils betrachtete gewerbliche/industrielle Nutzung. In den jeweiligen Teilgebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche die zu ermittelnden Immissionskontingente nicht überschreiten.

Im Rahmen der - später zu erteilenden - Bau - bzw. Betriebsgenehmigungen ist durch schalltechnische Gutachten nach TA Lärm zwingend nachzuweisen, dass das ermittelte Lärmkon tingent an den verschiedenen Immissionsorten von den Beurteilungspegeln der Betriebsgeräusche eingehalten wird.
In diesen konkreten Planungsfällen im Rahmen zu stellender Anträge auf Bau – bzw. Betriebsgenehmigungen sind gutachterlich die betriebs- oder quellentypischen Besonderheiten wie die Abschirmung durch Gebäude und Lärmschutzanlagen, Richtwirkungscharakteristika etc. auf dem Ausbreitungsweg zu berücksichtigen. In dem Fall, dass die Beurteilungspegelanteile eines einzelnen Betriebs an den maßgebenden Immissionsorten die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreiten, kann auf den Nachweis über die Einhaltung der Emissionsbeschränkung verzichtet werden.

Im Textteil des Bebauungsplanes werden die für die verschiedenen Teilbereiche des Plangebietes zulässigen Emissionskontingente festgesetzt. Durch die Verpflichtung zur Einhaltung dieser Kontingente wird sichergestellt, dass die Summen der Emissionen aller Gewerbe-/Industriebetriebe, unter Berücksichtigung von vorhandenen Vorbelastungen, die zulässigen Immissionsrichtwerte in den angrenzenden, bereits bestehenden Wohngebieten nicht überschreiten.

4.2 Elektromagnetische Felder

Der westliche Bereich des Bebauungsplangebietes wird von zwei 110-/220/-380 kV Hochspannungsleitungen gequert.
Die Frage, ob elektrische und magnetische 50-Hz-Felder von Hochspannungsleitungen gesundheitliche Auswirkungen haben, wird seit Anfang der 70-er Jahre weltweit diskutiert und erforscht. Durch diese Forschungen sind keine Hinweise auf eine mögliche Gesundheitsgefährdung von Menschen durch die v.g. Felder bestätigt worden. Diverse gegenteilige Aussagen konnten einer wissenschaftlichen Überprüfung nicht standhalten.
Die internationale Strahlenschutzkommission (IRPA / ICNIRP) hat auf der Basis einer Sichtung und Bewertung der Forschungsergebnisse zu dieser Thematik eine Empfehlung ausgesprochen. Sie nennt für den dauernden Aufenthalt der allgemeinen Bevölkerung in 50-Hz-Feldern Werte von 5 kV/M (Kilovolt pro Meter) für das elektrische Feld und 100 Mikrotesla (magnetische Flussdichte) für das magnetische Feld. Diese Werte stellen auch nach Aussage der deutschen Strahlenschutzkommission (SSK) den Schutz des Menschen vor elektromagnetischen Feldern sicher.
Diese international anerkannten Werte sind seit dem 01.01.1997 in der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (26. BImSchV) verbindlich festgelegt. Diese Verordnung ist für Hochspannungsfreileitungen, wie sie im Plangebiet vorzufinden sind, verbindlich festgelegt.

Durch den Netzbetreiber sind die maximal möglichen Felder der betroffenen Hochspannungsfreileitungen für das Bebauungsplangebiet „WANIT“ (BP 210) im möglichen Endausbau berechnet worden. Der Berechnung wurden die höchst mögliche Auslastung aller Stromkreise und der größtmögliche Leiterseildurchhang zu Grunde gelegt. Danach ergaben sich in einer Höhe von 1m über dem Erdboden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 210 Werte von

- maximal 0,8 kV/m für das elektrische Feld / (vergl. 5 kV/m lt. 26. BImSchV)

und

- maximal 14,5 Mikrotesla für das magnetische Feld / (vergl. 100 Mikrotesla lt. 26. BImSchV)

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes Unser-Fritz I / IV wurden von der Amprion GmbH, Dortmund, für den Zustand des möglichen Endausbaus der beiden o. g. Leitungen, bei maximaler Auslastung aller Stromkreise und dem größtmöglichen Durchhang der Leiterseile folgende Werte angegeben:

- maximal 0,7 kV/m für das elektrische Feld / (vergl. 5 kV/m lt. 26. BImSchV)

und

- maximal 10,0 Mikrotesla für das magnetische Feld / (vergl. 100 Mikrotesla lt. 26. BImSchV)

Die ermittelten Werte liegen somit auch hier deutlich unterhalb der Anforderungen der 26. BImSchV.
Daraus ist abzuleiten, dass gegen Nutzungen im Plangebiet, mit denen der nicht nur vorübergehende Aufenthalt von Menschen verbunden ist, keine Bedenken bestehen.

4.3 Lufthygiene / Luftschadstoffe

Die Nähe der umliegenden Wohnbebauung zu den gewerblich genutzten Flächen erfordert Festsetzungen zur Zulässigkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet. Darin ist sicherzustellen, dass durch die Aktivitäten im Gewerbegebiet in Verbindung mit der vorhandenen vorhandenen Belastungssituation (Vorbelastung) die Immissionswerte im Rahmen des BImSchG an der Wohnbebauung nicht überschritten werden. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung liegt ca. 50 m nördlich des B-Plangebietes.
Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ist durch das Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner aus Ahaus eine Immissionsprognose für das geplante Vorhaben erstellt worden.

Ausgehend von dem betrachteten Emissionsszenario stellt das Gutachten zur Immissionsprognose fest, dass erst ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen als das in der Prognose zu Grunde gelegten nennenswerten Einfluss auf die Immissionssituation in den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen hat.

4.4 Lichtemissionen

Der überwiegende Teil des ehemaligen Schachtanlagengeländes soll einer logistischen Folgenutzung zugeführt werden. Bedingt durch den Umstand, dass Betriebe der Logistikbranche häufig „rund um die Uhr“ agieren, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass sie, zur Sicherheit der Betriebsabläufe, Lichtquellen / Beleuchtungseinrichtungen der unterschiedlichen Art auch während der Nachtzeit / Dunkelheit einsetzen.
Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG zu den Immissionen und gem. § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen im Sinne des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Eine Orientierungshilfe für die Beurteilung von Lichtimmissionen bieten die vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) beschlossenen „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“. Die Hinweise haben in erster Linie Bedeutung für die konkrete **Zulassung von Vorhaben.** Da konkrete Vorhaben zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht zu beurteilen sind, sind auch keine Festsetzungen hinsichtlich der Vermeidung / Begrenzung von Lichtimmissionen zu treffen, da hierfür die entsprechende Rechtsgrundlage fehlt.
Es wäre abwägungsfehlerhaft, durch textliche Festsetzungen oder Hinweise einen Problemaufriss herbeizuführen und diesem nicht mit klarer planerischer Lösungen zu begegnen. Erst bei der Beuteilung konkreter Vorhaben (im Rahmen von Anträgen auf Baugenehmigung oder Vorbescheid) ist es angezeigt, sich aus den Antragunterlagen ergebende Lichtemissionen hinsichtlich ihrer Immissionsintensität ggf. gutachterlich untersuchen zu lassen.
Die vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) beschlossenen „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

5. Altlasten / Bodensanierung / Baugrund

Auf der Fläche der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei Unser Fritz 1/4 wurde 2001 bis 2004 eine umfassende Bodensanierung durchgeführt.

Die Bodenaufbereitung erfolgte in Form eines großflächigen Bodenabtrages, der durchschnittlich ca. 1 m tief ist. Dort, wo tiefer reichende Bodenbelastungen ermittelt wurden oder im Rahmen der Abgrabungsarbeiten festgestellt wurden, was durch fachgutachtliche Überwachungsarbeiten und sanierungsbegleitende Untersuchungen sicherzustellen war, sind diese vollständig aufgenommen und in das Sicherungsbauwerk eingebaut worden. Die Wiederverfüllung erfolgte mit homogenisierten Böden der Fläche.
Anschließend wurde die Fläche mit angelieferten Bodenmassen wieder aufgefüllt. Auf dem gesamten Gelände befindet sich heute flächendeckend eine anthropogene Auffüllung in Schichtstärken zwischen 2,50 und 5,00 m. Zudem wurde das Ingenieurbüro ibg Mitte 2007 mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der Baugrund eine Bebauung zulässt, wenn entsprechende Baugrundertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Der Baugrubenaushub wird aus Auffüllungsmaterialien bestehen, die vorbehaltlich chemischer Untersuchungen einer Wiederverwertung zugeführt werden können. Des Weiteren fällt unter Umständen
gewachsener Boden an, der keinerlei organoleptische Auffälligkeiten aufweist und somit unmittelbar einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden kann.
Bei tiefgreifenden Baumaßnahmen kann das Antreffen von belasteten Böden oder Fundamentresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte dies der Fall sein, müssen die belasteten Böden fachgerecht entsorgt werden.

Für die Fläche der ehemaligen Schachtanlage wurde mit Datum vom 06.11.2008 die Bergaufsicht beendet und damit das Abschlussbetriebplanverfahren abgeschlossen.

6. Grundwasser

Der Grundwasserstand im Untersuchungsraum liegt bei ca. 2 Meter unter Flur. Der Untersuchungsraum befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers „Niederung der Emscher“. Dieser liegt in den Schichten des „Quartär“ und stellt einen „Porengrundwasserleitertyp“ dar. Dieser besteht aus den Bodenarten Sand, z.T. Kies und Schluff, die Durchlässigkeit ist als „mäßig“ und die Ergiebigkeit als „mäßig ergiebig“ zu beurteilen. Das Grundwasser in diesem Bereich ist von „geringer wasserwirtschaftlicher Bedeutung“ und wird nicht zur „Trinkwassernutzung“ genutzt.
Durch die intensive, bergbauliche und industrielle Nutzung, den Eintrag von umweltgefährdenden Stoffen sowie das Vorkommen punktueller Schadstoffquellen ist das Grundwasser im Bereich des Untersuchungsraumes belastet.
Durch langjährige Altlastenuntersuchungen wurden auf den Grundstücken der ehemaligen Kokerei Unser Fritz, Schachtanlage Pluto 2/3/7 sowie der Bergehalde Pluto Grundwasserkontaminationen durch kokereispezifische Schadstoffe nachgewiesen.
Eine Grundwassersanierung für den Gesamtraum steht noch aus, diese soll unter Federführung der zuständigen Ordnungsbehörde (Bezirksregierung Arnsberg Dez. 63) erfolgen.
Es ist geplant, südlich der BAB A42 eine Grundwasserreinigungsanlage zu installieren, mit der eine Gesamtlösung für die Standorte: Unser Fritz I/IV, Zeche Pluto/Wilhelm, Halde Pluto, ehem. chemische Betriebe Pluto und der Thyssen Halde angestrebt wird. Seitens der zuständigen Ordnungsbehörde (Bezirksregierung Arnsberg Dez. 63) wurden alle Eigentümer bzw. Verursacher aufgefordert, eine gemeinschaftliche Grundwassersanierung durchzuführen. Alle Verfahrensbeteiligte haben sich verständigt, dass die Projektleitung dieser Maßnahme durch die Emschergenossenschaft oder möglicherweise einen Dritten übernommen wird. Das heute belastete Grundwasser soll durch den Bau von Dränagen gesammelt und über die neu zu errichtende Grundwasserbehandlungsanlage direkt dem Hüller Bach zugeführt werden. Die Maßnahmen werden parallel zur Renaturierung des Hüller Bachs erfolgen, damit ein Eindringen von kontaminiertem Grundwasser in das renaturierte Gewässer ausgeschlossen werden kann. Die Genehmigung des Sanierungsplans durch die Bezirksregierung wird für Ende 2011 angestrebt. Die Umsetzung soll in mehreren Bauphasen erfolgen: die notwendigen Grundwasserfassungseinrichtungen (Drainagen) werden voraussichtlich in 2012 bzw. 2013 umgesetzt, die notwendige Abreinigung des kontaminierten Grundwassers durch eine Grundwasserreinigungsanlage wird bis 2017 angestrebt. Diese Vorgehensweise ist mit allen Verfahrensbeteiligten abgestimmt.
Die Grundwasserüberwachung unterliegt weiterhin der Bergaufsicht. Die Bearbeitung der Maßnahmen auf den RAG-Teilflächen erfolgt im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens.
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Grundwassermessstellen eingerichtet. Bei der Flächennutzung ist durch eine Grunddienstbarkeit sicherzustellen, dass diese weiterhin genutzt bzw. neue Messstellen in Abstimmung mit dem Eigentümer eingerichtet werden können. Ein Umlegen der Messstellen ist mit der RAG abzustimmen.

Die Grundwasserentnahme für Trink- und Brauchwassernutzung ist unzulässig.

Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer im Plangebiet des ehem. Zechen– und Kokereistandortes sind aufgrund der vorhandenen Auffüllungen auf der Fläche sowie einem nicht allzu großen Flurabstand des Grundwassers nicht möglich und daher auszuschließen. Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Entwicklungsfläche wird in Zukunft gesammelt und abgeführt.

7. Bestandssituation Schächte und Schachtschutzklauseln

Bestandssituation – Schächte

Im Planungsbereich befinden sich die Schächte 1 und 4 der ehemaligen Schachtanlage Unser Fritz mit folgenden Gauß-Krüger-Koordinaten:

Unser Fritz 1:	**Rw** = 25 78.745,00	**Hw** = 57 12.422,00
Unser Fritz 4:	**Rw** = 25 78.759,00	**Hw** = 57 12.342,00

Der Schacht 1 mit dem Malakowturm befindet sich nördlich der geplanten inneren Erschließung. Er diente dem Bergwerk Unser Fritz als Förderschacht und einziehender Wetterschacht und wurde 1987 mit kohäsivem Füllgut vom Schachttiefsten bis zur Tagesoberfläche dauerstandsicher verfüllt. Der Durchmesser des Schachtschutzbereiches aus Gründen der Standsicherheit beträgt gem. Berechnung des Gutachters (DMT Deutsche Montan Technologie GmbH) 38 m.
Eine Anlage zur Abführung von Grubengasen (Entgasungseinrichtung) ist nicht vorhanden.
Innerhalb des Malakowturms und außerhalb in einem Umkreis von 25 m bezogen auf den Schachtmittelpunkt wurden Messungen durchgeführt, bei denen keine CH_4 –Gehalte nachgewiesen werden konnten.

Der Schacht 4 befindet sich südlich der geplanten inneren Erschließung und nördlich des Landschaftsbauwerks. Er diente dem Bergwerk Unser Fritz als ausziehender Wetterschacht und wurde 1995 mit kohäsivem Füllgut vom Schachttiefsten bis zur Tagesoberfläche dauerstandsicher verfüllt. Der Durchmesser des Schachtschutzbereiches aus Gründen der Standsicherheit beträgt gem. Berechnung des Sachverständigen 40,1 m.
Eine Anlage zur Abführung von Grubengasen (Entgasungseinrichtung) ist nicht vorhanden.
Im Umkreis von 25 m bezogen auf den Schachtmittelpunkt konnte in der Bodenluft an einer Stelle 1 ppm CH_4 gemessen werden. Alle anderen Messungen waren ohne Befund.

In Anlehnung an die Erfahrungen mit verfüllten Schächten von Steinkohlebergwerken im Ruhrgebiet empfiehlt der Gutachter einen ausgasungstechnischen Schachtschutzbereich mit einem Durchmesser von 50 m bei beiden Schächten, da das Auftreten von schädlichen Gasen jetzt und in Zukunft nicht völlig auszuschließen ist.

Hinweise
Bei einer Nutzung der Fläche in den Schachtbereichen (hierzu zählen auch vorübergehende Bauarbeiten) sind die nachfolgend aufgeführten Schachtschutzbereiche sowie die Schachtschutzklausel zwingend einzuhalten.

Schachtschutzklausel

a) Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit

Innerhalb des kreisförmigen Schutzbereiches für den Schacht Unser Fritz 1 mit einem Radius von 19,00 m und einen ebenfalls kreisförmigen Schutzbereich für den Schacht Unser Fritz 4 mit einem Radius von 20,05 m – gemessen vom Schachtmittelpunkt- dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollten die Flächen der Schachtschutzbereiche genutzt werden so ist die Standsicherheit des Schachtkopfes in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche, entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes Nordrhein Westfalen durch ein Standsicherheitsgutachten (das geplante Baumaßnahmen berücksichtigt) nachzuweisen.

b) Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte Unser Fritz 1 und 4 mit jeweils einem Radius von 25,00 m -gemessen vom Schachtmittelpunkt- sind im Falle einer

Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. **Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen in den Schachtschutzbereichen nicht verlegt werden. Eine Versiegelung der Flächen in den Schachtschutzbereichen ist nicht zulässig.** Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten (das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt) belegt werden.

Für geschlossene Bebauungen innerhalb des Schachtschutzbereiches besteht die Gefahr des Eindringens schädlicher Gasgemische. An den Zutrittsstellen (in Kellern bzw. in Erdgeschossräumen bei nicht unterkellerter Bauweise) können erhöhte CH_4 –Gehalte auftreten. In geschlossenen, nicht belüfteten Räumen besteht die Gefahr der Anreicherung schädlicher Gase. Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschüttungen in den Schachtbereichen, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse an den Schächten - wie z.B. Wetterkanäle, Seilfahrtstollen, Rohranschlüsse, u. ä. - oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmigrationen in vom Schachtmittelpunkt entferntere Bereiche führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen wird ebenfalls das Hinzuziehen eines Sachverständigen gefordert.

c) Schachtschutzbereich unter Bergaufsicht

Der Schachtschutzbereich aus Gründen der Ausgasung (Radius = 25 m um den Schachtmittelpunkt) des Schachtes 1 mit dem aufstehenden Malakowturm steht derzeit noch unter Bergaufsicht, da von der stark geschädigten Bausubstanz des Malakowturms eine Gefahr ausgeht. Nach Sanierung des Turms kann die Bergaufsicht beendet werden.
Zur Durchführung sämtlicher technisch erforderlicher und bergbehördlich angeordneter Maßnahmen an den Schächten, insbesondere zum Zwecke der Kontrolle sind die Grundstücke einschließlich einer gesicherten Zuwegung jederzeit zugänglich zu halten. Hierzu muss eine Zufahrt per LKW möglich sein.

8. Kampfmittel

Im Rahmen der Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bez.-Reg. Arnsberg wurden für den Bereich der ehemaligen Schachtanlage Unser Fritz 1/4 vereinzelte Bombenabwürfe festgestellt. Eventuell erforderliche weitergehende Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind von der Durchführung des Bauvorhabens abhängig, da der gesamte Bereich im Rahmen der Sanierung aufgefüllt worden ist. Daher ist vor Beginn von Einzelmaßnahmen Kontakt mit der Stadt Herne, Fachbereich Öffentliche Ordnung und Sport, Abteilung 44/1 aufzunehmen.

9. Denkmalschutz

Der Malakowturm soll in das Gesamtkonzept integriert werden und als Industriedenkmal erhalten bleiben. Er ist als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen.
Das Gebäude mit dem Schachtschutzbereich aus Gründen der Ausgasung (Radius = 25 m um den Schachtmittelpunkt) steht aufgrund seines schlechten Erhaltungszustandes bis zur Sanierung unter Bergaufsicht.

10. Bodendenkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt. Da jedoch auf Grund der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden könnten, wird vorsorglich folgender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:
„ Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder

dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, In der Wüste 4 in 57462, Olpe (Tel.: 02761/3750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW)."

11. Bäume

Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne" – Baumschutzsatzung – in der zuletzt gültigen Fassung.

12. Werbeanlagen

Bei Anträgen auf baurechtliche Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 42 anzusprechen, ist gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebs Straßenbau NRW – Niederlassung Bochum – einzuholen.

13. Sonstiges

Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des vierten Teils des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.
Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

14. Monitoringkonzept

- Die Lärmprognose basiert auf Annahmen über die künftige Verkehrsbelastung nach Realisierung der neuen Zufahrt zur A 42. Spätestens im Zuge der 2012 durchzuführenden Lärmkartierung nach § 47c BImSchG werden die getroffenen Prognosen überprüft.
- Die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (insbesondere zur Begrenzung von Licht- und Lärmemissionen) werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durch Abnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren einmalig und danach turnusmäßig stichprobenartig auf Vollzug überprüft.
- Die Umsetzung der geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen und die Pflanzgebote werden im Rahmen der Abnahme und danach turnusmäßig hinsichtlich des Bestands sowie der Pflegezustände kontrolliert.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externe Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt Herne entsprechend zu unterrichten.

15. Flächenbilanz (Planstand: 06.09.2011)

Größe des Plangebietes			**17,55 ha**	**100 %**
1. Gewerbliche Bauflächen	**überbaubar**	**gesamt**	**11,45 ha**	**65,24 %**
Fläche Baugebiet 1 ----------	= 1,51 ha	= 1,72 ha		
Fläche Baugebiet 2 ----------	= 1,23 ha	= 1,43 ha		
Fläche Baugebiet 3 ----------	= 0,53 ha	= 0,64 ha		
Fläche Baugebiet 4 ----------	= 1,05 ha	= 1,29 ha		
Fläche Baugebiet 5 ----------	= 2,59 ha	= 2,87 ha		
Fläche Baugebiet 6 ----------	= 3,14 ha	= 3,50 ha		
Summe ----------	**10,05 ha**	**11,45 ha**		
2. Verkehrsflächen			**1,11 ha**	**6,32 %**
innere Erschließung (Planstraße) ----------	----------	= 0,67 ha		
Verkerhrsfläche bes. Zweckbestimmung F+R-Weg ---------- äußere Erschließung	----------	= 0,06 ha		

(nachrichtlich übernommen)----------		= 0,38 ha		
Summe ----------		**1,11 ha**		
3. Grünflächen			**4,99 ha**	**28,44 %**
3. 1				
Durch die Planung verursachte Kompensationsflächen im Planbereich				
(Flächenverortung siehe Bebauungsplan)				
Fläche **Maßnahme 1** ---------- (Gehölzstreifen zwischen Bahnlinie und Gewerbeflächen)	----------	= 0,33 ha		
Fläche **Maßnahme 2** ---------- (RWB und umgebende Grünfläche)	----------	= 0,61 ha		
Fläche **Maßnahme 3** ---------- (Entlastungsteich und umgebende Grünfläche)	----------	= 0,40 ha		
Fläche **Maßnahme 4** ---------- (Schutzgrün / Krautsaum)	----------	= 0,20 ha		
3. 2				
Nachrichtlich übernommene externe Ausgleichsmaßnahmen				
Fläche **Externe Maßnahme 1** ---------- (Kompensationsfläche aus Planfeststellung zur äußeren Anbindung)	----------	= 0,71 ha		
Fläche **Externe Maßnahme 2** ---------- (Kompensationsfläche aus BP 181 / südlich der äußeren Anbindung)	----------	= 0,51 ha		
Fläche **Externe Maßnahme 3** ---------- (Kompensationsfläche aus BP 181 / südlich der Bahnlinie)	----------	= 0,17 ha		
Fläche **Externe Maßnahme 4** ---------- (Kompensationsfläche - Laubwald - aus „MINEGAS“-Maßnahme UF II /II /)	----------	= 0,17ha		
Fläche **Externe Maßnahme 5** ---------- (Kompensationsfläche DSK – Laubwald einschl. südlichem Schutzgrün)	----------	= 1,89 ha		
Summe ----------	**----------**	**= 4,99 ha**		
			17,55 ha	**100 %**

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

(Friedrichs)
Stadtrat

Anlagen

- DIN 45691
- Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (LAI)