



## Stadt Oer-Erkenschwick



### Bebauungsplan Nr. 107

(Gebiet: östlich der Stimbergstraße/ ehem. Zechenfläche)

In Kooperation mit der RAG Montan Immobilien GmbH

## A. Begründung

<b>1. Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	
1.2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches	
1.3 Gegenwärtige Nutzung und Lage	
<b>2. Planungsvorgaben/übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
2.1 Landesentwicklungsplan	
2.2 Regionalplan	
2.3 Flächennutzungsplan	
2.4 Einzelhandelskonzept	
<b>3. Verfahrensstand</b>	<b>4</b>
<b>4. Planungsinhalt</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
4.3 Verkehrsflächen	
4.4 Geh- Fahr- und Leitungsrecht	
4.5 Grünflächen	
4.6 Immissionsschutz Lärm	
<b>5. Umsetzung und Planung</b>	<b>9</b>
5.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
5.1 Ver- und Entsorgung	
5.2 Flächenbilanz	
<b>6. Hinweise</b>	<b>10</b>
6.1 Kampfmittel	
6.2 Grundwasser	
<b>7. Kennzeichnungen</b>	<b>11</b>
7.1 Bergbau	
7.2 Bodenmanagement – Altlasten/Altstandorte	
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>12</b>

## B. Umweltbericht

## **A. Begründung**

### **1. Geltungsbereich**

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Oer-Erkenschwick

Flur 68

Flurstücke 35, 36, 41, 43, 44 ,69, 78, 79, 80, 81

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in den Übersichtskarten (Anlage1) gekennzeichnet.

#### **1.2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von rd.18.400 m<sup>2</sup>.

#### **1.3 Gegenwärtige Nutzung und Lage**

Das Plangebiet umfasst einen westlich gelegenen Teilbereich des rd. 65 ha großen Geländes der ehemaligen Zeche und Kokerei Ewald Fortsetzung 1/2/3 und liegt seit der Sanierung brach.

Es wird im Westen begrenzt durch die „Stimbergstraße“, im Norden durch die Straße „Am Ziegeleitor“ und im Süden durch den Kreisverkehr am Ende der „Ewaldstraße“. Im Osten grenzt das neue „Wohnquartier Calluna“ an.

## **2. Planungsvorgaben/übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landesentwicklungsplan**

Raum- und Siedlungsstruktur:

- Ballungsrandzone
- Entwicklungsschwerpunkt /-achse 2. Ordnung (§ 21 LePro)
- Mittelzentrum für 25.000 bis 50.000 Einwohner

Im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist Oer-Erkenschwick bzgl. der siedlungsräumlichen Grundstruktur als Ballungsrandzone dargestellt und ist Bestandteil der europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr. Diesem Bereich kann auch das Plangebiet zugeordnet werden. Die nördlichen Stadtbereiche sind im LEP als Freiraum / Waldgebiete dargestellt. Des Weiteren wird die Stadt entsprechend der zentralörtlichen Gliederung des LEP NRW als Mittelzentrum mit einer Einwohnerzahl von 25.000 bis 50.000 eingestuft.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich der LEP NRW im Neuaufstellungsverfahren.

## 2.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster Teilabschnitt Emscher-Lippe stellt für den Geltungsbereich des Planvorhabens einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, sodass die vorgesehenen Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 möglich sind.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 29.01.2013 stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ und als Ergänzungslange des „Zentralen Versorgungsbereich“ dar. Für die Fläche des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ wird der Flächennutzungsplan geändert. Der Beschluss zur Änderung hierzu wurde am 10.12.2015 gefasst. Die Änderung wurde im Vorfeld mit dem RVR abgestimmt und erfolgt zeitnah.

## 2.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oer-Erkenschwick von August 2013 (CIMA) sieht das Plangebiet als Ort für die Ansiedlung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, die überwiegend im zentrenrelevanten Kernsortiment liegen sollten. Es handelt sich um den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Oer-Erkenschwick.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der CIMA eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Die „Gutachterliche Stellung zur Arrondierung des innerstädtischen Einzelhandels im Calluna Quartier“, Stand 13.12.2015, bewertet die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Projektansatzes im Kontext der Prognose der durch den Projektansatz ausgelösten Umsatzverlagerungen, um zu bewerten, ob insbesondere das Ziel 3 des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW eingehalten wird.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für keines der abgeprüften Sortimente (Lebensmittel, Reformwaren, Gesundheit, Körperpflege, Bekleidung, Wäsche, Schuhe), eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion relevanter Zentraler Versorgungsbereiche nachgewiesen werden kann. Das Dimensionierungskonzept zum Bebauungsplanentwurf sollte in der Form umgesetzt werden, da eine stadt- und regionalverträgliche Dimensionierung gegeben sei.

## **3. Verfahrensstand**

Der Rat der Stadt Oer-Erkenschwick hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 für das Gebiet: östlich der Stimbergstraße/ ehem. Zechenfläche gefasst und die Verwaltung beauftragt, das von der RAG Montan Immobilien vorgestellte Konzept, in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen zu konkretisieren und einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. Die Offenlage der Planunter-

lagen fand in der Zeit vom 09.03.2016 bis einschließlich zum 11.04.2016 statt. Die vorgebrachten Äußerungen wurden geprüft und durch den Rat in seiner Sitzung am 21.04.2016 abgewogen und schlussendlich der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Aufgrund aktueller Rechtsprechungen wurde vor Rechtskraft der Satzung ein inhaltlicher Fehler bzgl. der getroffenen Festsetzungen bekannt. Zur Heilung dieses Fehlers unter Anwendung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB ist es daher notwendig, den Bebauungsplan mit den an die aktuelle Rechtslage angepassten Festsetzungen erneut auszu legen und das Verfahren an dem Verfahrensschritt, ab dem der Bebauungsplan fehlerhaft war, fortzuführen.

#### **4. Planungsinhalt**

##### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Im zentralen Bereich der Stadt Oer-Erkenschwick soll auf einem knapp 2 ha großen Teil der ehemaligen Zechen- und Kokereifläche Ewald Fortsetzung 1/2/3 ein Gesundheits- und Nahversorgungsbereich mit ergänzenden Wohnnutzungen, insbesondere für Menschen mit unterschiedlichen Handicaps, entstehen. Das Plangebiet ergänzt den Innenstadtbereich nach Norden und wird so gestaltet, dass es von Süden, vom Berliner Platz aus, einsehbar ist.

Im Bereich des Kreisverkehrs soll ein Gebäude entstehen, welches in erster Linie das Thema „Gesundheit“ beinhalten soll. Hier werden die Bausteine Diagnostik, Therapie und Pflege vereint. Ergänzungen im Bereich des gesundheitsbezogenen Einzelhandels werden im Erdgeschoss angestrebt.

Die anschließenden Gebäude im Norden sollen sich städtebaulich unterordnen. Hier ist der hauptsächliche, auch großflächige Einzelhandelsbereich mit angegliedertem Parkplatz vorgesehen. Ergänzende Nutzungen sind im Obergeschoss möglich.

Im Norden des Bebauungsplanes sind ergänzende Nutzungen aus dem Bereich Wohnen und Dienstleistung vorgesehen. Dieses Baufeld ist durch eine Grünverbindung zwischen der ehemaligen Halde und der „Stimbergstraße“ vom restlichen Bereich getrennt. Die Grünfläche soll die Verbindung zu den westlichen Grünflächen herstellen. Des Weiteren soll hier die Radwegeverbindung erfolgen.

Eine zweite Wegeverbindung soll es von der Straße „Am Förderturm“ zur „Stimbergstraße“ hin geben. Hiermit wird das „Wohnquartier Calluna“ fußläufig angebunden.

##### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Konzeption des Bebauungsplanes gliedert die Bauflächen in zwei verschiedene Bereiche. Der südliche Bereich ist als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

festgesetzt (SO1-SO9), das nördliche Baufeld als Mischgebiet „MI“ gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Sie stehen im Konflikt zum Gesundheitsgedanken, der Basis für das Gesamtkonzept ist.

Das sonstige Sondergebiet "Einkaufszentrum" dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie von Dienstleistungseinrichtungen und Räume für freie Berufe.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Einkaufszentrum", - bestehend aus den Teilflächen SO 1 bis SO 9 - sind im Erdgeschoss als Teil des Einkaufszentrums nur Einzelhandelsbetriebe und in den Obergeschossen nur Dienstleistungseinrichtungen und Räume für freie Berufe zulässig.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoss statt der Einzelhandelsbetriebe auch Dienstleistungseinrichtungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Teil des Einkaufszentrums wird wie folgt beschränkt, um die Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens zu erfüllen:

Im SO 1 ist ein Lebensmitteldiscounter oder ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 2 ist ein Bäcker oder ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 160 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 3 ist ein Drogeriemarkt oder ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 4 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 475 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 5 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 403 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 6 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 370 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 7 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 242 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 8 ist eine Apotheke oder ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 9 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> zulässig.

In den Sondergebieten SO 1 - SO 9 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgeschlossen, soweit diese nicht ausdrücklich festgesetzt sind (S1- Lebensmitteldiscounter/ SO2 – Bäcker/ SO 3 – Drogeriemarkt). Dies hat den Zweck, die vorhandene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente vorzuhalten, um den Innenstadtbereich in diesen Sortimenten zu stärken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Größe der Geschoss- bzw. Grundflächen und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im sonstigen Sondergebiet wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl der Bau NVO (§17) überschritten und auf 1,0 festgesetzt. Dies ist nach §17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet in der Oer-Erkenschwicker Innenstadt mit dem Charakter eines Kerngebietes. Es ist zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt. Daher wird die Baudichte auch an die zulässige eines Kerngebietes angepasst. Die CIMA plädiert in ihrem Gutachten für eine entsprechende Bebauungsdichte.

Im SO8 und SO9 ist eine Bebauung von max. vier Geschossen, im zentralen Bereich (SO1-SO7) von max. zwei Geschossen zulässig. Im Süden (SO8 und SO9) ist eine Geschossflächenzahl von 2,4 und im Zentrum (SO1-SO7) von 1,6 möglich. Entsprechende maximale Gebäudehöhen sind in den einzelnen Baufeldern festgesetzt. Im Bereich des Kreisverkehrs kann somit ein städtebaulich markantes Gebäude entstehen. Durch die Lage westlich der öffentlichen Grünflächen ist ein deutlicher Abstand zur Wohnbebauung gewährleistet, so dass hier keine Konflikte entstehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen sowie der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen definiert. Dabei liegt das Baufeld im Osten der Fläche, um die Nebenanlagen von der Straße einzusehen, den Fahrzeuflärm von der Wohnbebauung fern zu halten und die wichtige Sichtachse von den bestehenden Einzelhandelsnutzungen der Innenstadt zur neuen zu gewährleisten. Daher wird die Abstandsfläche gemäß der eines Kerngebietes auf 0,5 H herabgesetzt.

Zur östlichen Bebauungplangrenze ist eine abweichende geschlossene Bebauung festgesetzt, in der Baulücken möglich sind, die durch Mauern in der Höhe der Gebäudemindesthöhe zu schließen sind. Eine solche Bebauung schirmt die Wohnbebauung des neuen Wohngebietes „Am Förderturn“ schalltechnisch von dem neuen Quartier ab. Aus diesem Grund ist auch für die Gebäude im sonstigen Sondergebiet eine Mindesthöhe festgesetzt. Im Bereich des Wegerechts ist eine maximale Schneise von 20 Metern möglich.

Im Mischgebiet sind eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 entsprechend der Vorschriften des § 17 BauNVO und ei-

ne Bebaubarkeit von max. zwei Geschossen möglich. Generell ist eine offene Bauweise zulässig.

#### 4.3 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Fläche erfolgt durch die umliegenden Straßen. Eine öffentliche Straße ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Die privaten Stellplätze sind in den gekennzeichneten Bereichen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die geplante, zentrale Stellplatzanlage ist durch eine zentrale Zu- und Ausfahrt von der Stimbergstraße befahrbar. Hierfür ist auf der Stimbergstraße eine Linksabbiegespur zu errichten. Für die Trennung der Verkehre gibt es für den Lieferverkehr zwei weitere Ausfahrten.

Im Bereich der Ausfahrten ist die Stimbergstraße so umzubauen bzw. zu gestalten, dass die beschriebenen, notwendigen Sichtdreiecke freigehalten werden.

Diese Bausteine sind in der „Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 107 in Oer-Erkenschwick“ vom Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser von Oktober 2015 untersucht, beschrieben und bestätigt worden.

Die Untersuchung des prognostizierten Verkehrs für die angrenzenden, bestehenden Straßen und Knoten hat ergeben, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrsflusses komme.

#### 4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Von der Straße „Am Förderturm“ zur „Stimbergstraße“ soll eine Wegeverbindung zugunsten der Öffentlichkeit und der angrenzenden Grundstücke entstehen. Sie dient der Anbindung an die bestehenden Straßen- bzw. Wegeverbindungen sowie als Trasse für die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Anschlusspunkt in der Straße „Am Förderturm“. Die Lage kann im Zuge der weiteren Planung angepasst werden.

#### 4.5 Grünflächen

Zwischen der MI- und SO-Fläche befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die die Verbindung der bestehenden Grünflächen ermöglicht.

#### 4.6 Immissionsschutz Lärm

Das Gutachten „Geräuschemissionen und –immissionen durch einen Lebensmitteldiscounter und Einzelhandelsbetriebe sowie ein Dienstleistungszentrum im Bebauungsplangebiet Nr. 107 in Oer-Erkenschwick“ vom 09.12.2015 erstellt durch den TÜV Nord hat die Geräuschemissionen und –immissionen durch den Straßenverkehr und die geplante Nutzung ermittelt und beurteilt.

Demnach sind bei einer nach Osten geschlossenen Bebauung mit einer in Höhe des Spielplatzes befindlichen maximalen Schneise von 20 Metern und einer minimalen Gebäudehöhe von 5,50 Metern (im Plan als m ü.

NHN festgesetzt) keine Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm für die umliegende Bebauung zu erwarten.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen, die in der Baugenehmigung geregelt werden, den Berechnungen zugrunde gelegt worden:

- Einkaufswagenboxen sind dreiseitig ein zu hausen
- Öffnungszeiten: werktags 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr
- Anlieferung 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr
- Alle außenliegenden oder nach außen führende Anlagen und Anlagenteile sind derart anzulegen, dass außen ein immissionswirksamer Schallleistungspegel von max. 70 dB (A) nicht überschritten wird.
- Der gesamte Bereich der Ladezone des Lebensmitteldiscounters ist vollständig ein zu hausen.
- Die Parkplatzanlage muss bis 22:00 Uhr weitestgehend vom Kundenverkehr geräumt sein.

Für eine Wohnnutzung im Bereich des zukünftigen Mischgebietes kommt es in einem ca. 30 Meter breiten Streifen vom Fahrbahnrand zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Nachtzeit durch die Straßenverkehrsgeräusche. Als Maßnahmen kommen hier lärmschützende Grundrissanordnung und der Einbau von Schallschutzfenstern infrage. Eine genaue Definition ist bei Vorlage eines konkreten Bauantrages darzustellen. Nach einer ersten Einschätzung bieten bei üblichen Fensterflächenanteilen bereits Fenster der Schallschutzklasse 2 auch an den straßenzugewandten Hausseiten einen ausreichenden Schallschutz im Sinne der DIN 4109.

## 5. Umsetzung und Planung

### 5.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### Waldumwandlung

Im Rahmen der Sanierung der Fläche erfolgte eine Waldumwandlung. Auf einer 6.600 m<sup>2</sup> großen landwirtschaftlich genutzten Fläche wurde Wald neu gegründet (siehe Umweltbericht S. 39).

#### Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet werden Gehölzpflanzungen durchgeführt (siehe Umweltbericht S. 39).

#### Ökokonto

Zum Ausgleich des Weiteren planungsbedingten Eingriffs, stellt die Landschaftsagentur Plus GmbH, Vogelsangweg 21-23, 45711 Datteln dem Auftraggeber Maßnahmen und Flächen aus dem mit dem Kreis Recklinghausen vertraglich gesicherten Ökokonto „Landschaftsagentur Plus – Kreis Recklinghausen“ bereit.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom wird über die RWE sichergestellt. Für die Wärmeversorgung kann das Gebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung übernimmt die Gelsenwasser.

Die Abwasserentsorgung wird über ein Mischwassersystem erfolgen und an den Kanal in der Straße „Am Förderturm“ angeschlossen. Auf Grund der industriellen Vornutzung ist eine Versickerung oder Verrieselung nicht möglich bzw. zulässig. Die Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist nicht machbar, da das nächste Gewässer in einer Entfernung von rd. 600/1000 m (Luftlinie) entfernt liegt und dichte Bebauung und die Halde dazwischen liegen.

Da das Gebiet grundsätzlich erschlossen ist und keine öffentlichen Straßen gebaut werden, werden die Leitungsrechte bei Einzelverkäufen durch Baulasten gesichert.

## 5.3 Flächenbilanz

Nutzungsart:	Fläche:
Sondergebiete	ca. 15.275 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 2.125 m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
-----	
Gesamtfläche	ca. 18.400 m <sup>2</sup>

## 6. **Hinweise**

### 6.1 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg hat ergeben, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der Verfahrensfläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist ein entsprechender Hinweis für die spätere Bauausführung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 6.2 Grundwasser

Durch die frühere Bergbaunutzung im Umfeld des Baugebietes ist das Grundwasser in weiten Bereichen beeinträchtigt. Im geplanten Baugebiet selbst liegen keine wesentlichen Schadstoffquellen der derzeitigen Grundwasserverunreinigungen. Diese stammen hauptsächlich aus dem Bereich der ehemaligen Kokereianlagen, die heute unter der nordöstlich gelegenen Haldenfläche liegen. Die daraus in das Grundwasser gelangten Schadstoff-

fe werden zurzeit über eine Grundwassersanierungsanlage zutage gefördert und entsorgt.

Auswirkungen der Verunreinigungen auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 107 werden durch die laufende Grundwassersanierung verhindert. Ein Grundwassermonitoring überwacht den Erfolg der Sanierungsmaßnahme.

Eine der hierzu erforderlichen Grundwassermessstellen (Pegel P21) liegt am nordwestlichen Rande des Mischgebietes. Sollte aus bautechnischer Sicht eine Verlegung erforderlich werden, muss diese bei der Bezirksregierung Arnsberg beantragt werden. Ansonsten ist diese zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

Eine zurzeit laufende Umplanung der Grundwassersanierung soll die Maßnahme effektiver machen. Die Grundwassersanierung und deren Überwachung werden auch in Zukunft unter Bergaufsicht verbleiben.

Aus Vorsorgegründen und um negative Auswirkungen auf die Grundwassersanierung zu verhindern, wird die Nutzung des Grundwassers im Baugebiet ausgeschlossen. Des Weiteren ist aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes die Befestigung von Parkplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen mittels versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen und/oder Schotter nicht zuzulassen.

## **7. Kennzeichnungen**

### **7.1 Bergbau**

Das bergbauliche Einwirkungsgebiet gehört zum Grubenfeld der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne. Unter dem Geltungsbereich geht der Bergbau um. Die entsprechende Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **7.2 Bodenmanagement – Altlasten/Altstandorte**

Das Erschließungsgebiet befindet sich auf dem Gelände des Altstandortes (Altlast) Zeche Ewald Fortsetzung 1/2/3. Das Abschlussbetriebsplanverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde Ende 2011 abgeschlossen. Durch die im Zuge dieses Verfahrens durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde die Fläche so weit aufbereitet, dass eine Gefährdung wichtiger Schutzgüter für die „Freizeitnutzung“ ausgeschlossen ist. Für die geplante Nutzung ist eine weitergehende Bodenaufbereitung, die in Form eines Bodenmanagementkonzeptes festgeschrieben wurde, erfolgt. Dieses Konzept wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abgestimmt. Die Maßnahmen wurden im Juli 2012 abgeschlossen.

Aufgrund dieses Konzeptes wurden alle Bodenauffüllungen und alten Fundamente aus der Bergbauvergangenheit aufgenommen, vor Ort aufbereitet und verdichtet als Baugrund für die geplante Nutzung wieder eingebaut. Diese Regelung gilt für unbelastete oder gering belastete Böden aus dem Baugebiet, die ohne Schutzmaßnahmen wieder eingebaut worden sind. Anschließend wird eine 80 cm starke Deckschicht aus unbelastetem Material aufgetragen. Die bei der Aufbereitung des Baugeländes anfallenden stärker belasteten Materialien sind ordnungsgemäß in hierfür zugelassenen Anlagen außerhalb des Baugebietes entsorgt bzw. unter Einhaltung der vorgeschriebenen Bedingungen in technische Anlagen eingebaut worden.

## 8. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014

**Baunutzungsverordnung** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013

**GEP Gebietsentwicklungsplan** für den Regierungsbezirk Münster „Teilabschnitt Emscher-Lippe“ Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Nr. 39 vom 12.11.2004 (einschl. der 1. Änderung).

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), § 52 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV.NRW.S. 878)

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen** (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 05.03.2013 (GV.NRW.S. 133)

**Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96) in der derzeit gültigen Fassung

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 O S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben;** Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) gem. RdErl. D. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V. 4/VI A 1-16.21 – u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008