BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG Nr. 1 DES BEBAUUNGSPLANES

Ev 130/2

Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung Nr. 1

des Bebauungsplanes Ev 130/2

- Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving -

(Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

3. Inhalt der Änderung

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

5. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

6. Verkehrliche Belange
6.1 Äußere Erschließung
6.2 Innere Erschließung
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr
6.4 Ruhender Verkehr

7. Altlasten

8. Ver- und Entsorgung

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Bergbau

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

12. Entschädigung

13. Städtebauliche Zahlenwerte

14. Kosten

1. Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 umfaßt im Stadtbezirk Dortmund-Eving einen Bereich östlich der Evinger Straße, südlich der Deutschen Straße, nördlich des Hammerkopfweges und beidseitig der Gewerbeparkstraße.

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan Ev 130/2 - Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving - enthält im Umfeld des als technisches Denkmal zu erhaltenen Hammerkopfturmes die Festsetzung für ein Gewerbegebiet, das der Aufnahme von Büro- und Verwaltungsnutzungen dienen und bei dem durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie der Traufhöhe die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes gegeben werden sollte, das in seiner Baumasse in etwa die Kontur der früheren Hängebank unterhalb des Hammerkopfturmes (Fördergerüst) reproduziert. Damit sollte erreicht werden, daß das ehemalige Ensemble Hammerkopfturm und Hängebank zumindest in seiner optischen Wirkung wieder entstehen kann.

Westlich des Hammerkopfturmes setzt der Ursprungsplan eine Platzfläche und nördlich davon eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Teichanlage) fest, die der Aufnahme einer künstlichen Teichanlage dienen sollte. Das Element Wasser sollte in Form dieser Teichanlage in Verbindung mit dem angrenzenden Platz die Bedeutung des Denkmals Hammerkopfturm unterstreichen und stützen.

Als Vorfeld zum Denkmal Hammerkopfturm und als Entree zum Gewerbepark setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ev 130/2 südlich der Deutschen Straße/östlich der Evinger Straße/westlich der Gewerbeparkstraße eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - fest.

Im Rahmen der Bebauungsplanrealisierung sind mittlerweile die Flächen des ehemaligen Zechengeländes saniert und die technischen Erschließungsanlagen für den Service- und Gewerbepark erstellt worden. Zur Zeit werden intensive Bemühungen zur Vermarktung der Gewerbeflächen unternommen, die durch eine zusätzliche Aufwertung der Eingangssituation im Einmündungsbereich der Deutschen Straße und der Gewerbeparkstraße unterstützt werden sollen.

Wesentlicher Bestandteil dieser Aufwertungsstrategie ist die bauliche Konkretisierung des Büro- und Verwaltungsgebäudes, das an Stelle der früheren Hängebank unter dem Fördergerüst des Hammerkopfturmes konzipiert ist. Die auf der Grundlage eines Architektenvorschlages und - entwurfes nunmehr gemeinsam mit einem Investor und in Absprache mit der IBA - Gesellschaft, Gelsenkirchen, der Projektgesellschaft Minister Stein und der Stadt Dortmund entwickelte Konzeption einschließlich eines Nutzungskonzeptes sieht dort den Bau einer sogenannten Bürobank vor, die als zweiteiliges aufgeständertes Gebäude beginnend unter dem Fördergerüst des Hammerkopfturmes parallel zur Deutschen Straße beidseitig der Gewerbeparkstraße errichtet werden soll.

Mit dieser zweiteiligen Gebäudekonzeption soll die Eingangssituation zur zentralen Achse der Gewerbeparkstraße in den Service- und Gewerbepark durch die Schaffung einer städtebaulich wie architektonisch hochwertigen Torsituation nunmehr baulich akzentuiert werden und damit ein unverwechselbares Erscheinungsbild erhalten, das zum Impulsgeber für die weitere Gewerbeansiedlung werden soll.

Zur Realisierung dieser Bürobank ist eine Veränderung der im Ursprungsplan festgesetzten Bauflächen und überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Anschlüsse an die Umgebung erforderlich, die mit der Änderung Nr. 1 des Bebaungsplanes Ev 130/2 ermöglicht werden soll. Insbesondere soll die zwischen der Gewerbeparkstraße und dem Hammerkopfweg festgesetzte öffentliche Grünfläche - Parkanlage -, die im östlichen Bereich als Platz ausgestaltet ist, die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz - ersetzen.

3. Inhalt der Änderung

Durch die beschriebenen Planungsabsichten ergeben sich im einzelnen folgende Änderungen:

- Teilweise Umwandlung von öffentlicher Grünfläche - Parkanlage - in Gewerbegebiet (GE)
- Wegfall der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Teichanlage) durch Umwandlung in GE und Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
- Umwandlung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz - in Öffentliche Grünfläche - Parkanlage - und GE
- Wegfall einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - Stellplätze - durch Umwandlung in Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
- Teilweise Reduzierung des Leitungsrechtes (A)
- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Änderung von Baugebietsgrenzen bzw. Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.
- Teilweise Änderung der Hinweise zu den Altlastenbereichen

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden für die neu entstehenden Baugebiete im Änderungsbereich im wesentlichen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, und zwar

- Festsetzung "Gewerbegebiet" (GE)
- Textliche Festsetzung ◇1◇ (Gliederung der Gewerbegebiete)
- Festsetzung einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 2,4 und einer Höchstgrenze der Traufhöhe von 22,0 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf eine Realisierung der der Änderung zugrundeliegenden Gebäudeplanung konzipiert.

5. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Anwendung des Vermeidungsgebotes sowie der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden (§ 8 a BNatSchG).

Für den seit dem 29. 04. 1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ev 130/2 - Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving - wurde im Planverfahren festgestellt, daß die aufgrund dieses Bebauungsplanes mögliche Entwicklung eines Gewerbeparkes keinen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt. Gemäß § 5 a Abs. 3 des am 28. 09. 1993 in Kraft getretenen Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen galt nämlich die Beseitigung von Zustandsveränderungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit baulich genutzt waren, für den Zeitraum zwischen Aufgabe und Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung nicht als Eingriff im Sinne des § 4 Abs. 1 LG NW. Dies traf auf den Bebauungsplan Ev 130/2 zu, da ein bis im Jahre 1987 bergbaulich genutztes Gelände mit Gewerbenutzung überplant wurde und damit der Bebauungsplanbereich bereits durch die bergbauliche Nutzung dem Naturhaushalt entzogen war. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes stellte die Fläche der ehemaligen Schachtanlage Minister Stein eine fast vegetationsfreie Brache dar.

Das in dem Bebauungsplan Ev 130/2 festgesetzte Gewerbegebiet ist noch nicht realisiert worden. Im übrigen stellt sich die derzeitige Situation im Änderungsbereich so dar, daß die im Bebauungsplan Ev 130/2 festgesetzte Teichanlage nicht gebaut und auf dieser Fläche bisher lediglich Rasen eingesät worden ist, ebenso wie auf dem Teil der Fläche westlich der Gewerbeparkstraße, die im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Diese Flächen sollen in Gewerbegebiet umgewandelt werden. Als Ersatz für den durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 130/2 wegfallenden Teil der öffentlichen Grünfläche westlich der Gewerbeparkstraße ist auf der Ostseite der Gewerbeparkstraße eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt, und zwar überwiegend auf der bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz - festgesetzten Fläche, also auf einer Versiegelungsfläche.

Aufgrund der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 130/2 ist also kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb im Zuge des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

6. Verkehrliche Belange

6.1 Äußere Erschließung

Mit der Lage des Änderungsbereiches an der Deutschen Straße, die an die Evinger Straße(B 54) durch eine ausgebaute Kopfkreuzung angebunden ist, ist eine direkte Anbindung und Einbindung in das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Dortmund gegeben. Über die Evinger Straße ist das überörtliche Verkehrsnetz gut erreichbar.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird durch die Deutsche Straße und die Gewerbeparkstraße sichergestellt.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving ist durch die bestehenden Stadtbahnlinien U 45 und U 49 in der Evinger Straße (Haltestelle Minister Stein) sowie die Buslinie 466 der Dortmunder Stadtwerke, die das Siedlungsband Lindenhorst/ Eving/Kemminghausen verbindet (Haltestellen direkt am Änderungsbereich in der Deutschen Straße) gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Die Stadtbahnlinie U 45 fährt in der Hauptverkehrszeit im 10-Minuten-Takt. Eine Attraktivierung der genannten Stadtbahnlinien ist durch den geplanten Ausbau der Strekke im Rahmen einer Beschleunigungsmaßnahme vorgesehen, der sich in der Ausbauphase befindet.

6.4 Ruhender Verkehr

Der Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken abzudecken. Die im Ursprungsplan für das GE-Gebiet am Hammerkopfturm festgesetzte Fläche für eine Stellplatzanlage wird einerseits durch die Vergrößerung/Veränderung dieses Baugebietes, andererseits aufgrund der Stellplatzverzichtssatzung, die seit dem 30.04.1994 rechtsverbindlich ist, entbehrlich. Nach § 1 dieser Satzung, die für den gesamten Änderungsbereich gilt, brauchen notwendige Stellplätze oder Garagen nur zu 60 % des sich aus den "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" (Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung Nordrhein-Westfalen) ergebenden Bedarfes hergestellt zu werden, d. h. es ist prinzipiell die Möglichkeit der Unterschreitung des notwendig nachzuweisenden Stelllatzangebotes um 40 % gegeben. Für die aufgrund des Verzichtes nicht errichteten Stellplätze und Garagen brauchen keine Geldbeträge nach der Stellplatzablösesatzung entrichtet zu werden.

7. Altlasten

In der Übersichtskarte der Stadt Dortmund für Altstandorte und Altablagerungen (Stand September 1996) ist die gesamte Fläche der ehemaligen Zeche und Kokerei Minister Stein, also auch der Änderungsbereich, wie folgt gekennzeichnet: Altlastengebietsnummer 155 (Gutachten liegt vor), Verdachtsfläche, Altablagerung, Schüttung, Altstandort/Industrie, Hausmüll, Bergehalde, Bodendeponie, Zeche, Kokerei. Eine umfassende Gefährdungsabschätzung ist durchgeführt und ein Sanierungskonzept im Jahre 1993 vorgelegt worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ev 130/2 enthält für den gesamten Planbereich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sowie 12 Hinweise zur gesamten gekennzeichneten Altlastenfläche.

Inzwischen ist die gesamte Fläche entsprechend dem Sanierungskonzept saniert worden. Ausgenommen ist ein Teilbereich unterhalb des Hammerkopfturms (Schacht 4), welcher PCB-Belastungen der Belastungskategorie III aufwies. Bedingt durch seinerzeit parallel zu den Sanierungsarbeiten stattfindende Restaurierungsarbeiten am Hammerkopfturm konnte dieses Belastungsnest im Zuge der Sanierung nicht entfernt werden. Für den Änderungsbereich ist als "Warnfunktion" eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorzunehmen. Die im Ursprungsplan enthaltenen Hinweise zu den Altlastenbereichen wurden für den Änderungsbereich aktualisiert, z. T. geändert und wie folgt in den Änderungsplan aufgenommen:

Hinweise zu Altlastenbereichen (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Hinweise berücksichtigen die für Teilflächen vorgesehenen unterschiedlichen Sanierungsverfahren (dynamische Intensivverdichtung, Bodenaushub und lagenweise verdichteter Wiedereinbau bzw. geokunststoffbewehrte Gründungspolster).

1. Das Grundwasser ist für eine Brauch- und Trinkwassernutzung ungeeignet. Die Entnahme auch z. B. für Wasserspiele, Wärmepumpen o. ä. ist unzulässig.

2. Eingriffe in den Anschüttungskörper, die im Zuge der Erschließung und Gebäudegründung erforderlich werden, sind zu minimieren. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in sauberem beprobten Bodenmaterial zu verlegen. Durch eine deutlich erkennbare Trennschicht (Signalschicht, z. B. Geotextil) zwischen dem belasteten Bodenmaterial und dem sauberen Füllgut der Kanaltrasse muß gewährleistet sein, daß bei zukünftigen Kanalreparaturarbeiten ein Eingriff in den kontaminierten Horizont frühzeitig erkannt und vermieden wird.

3. Das bei Erdarbeiten anfallende Bodenmaterial (mit viskosen und flüssigen Kontaminationen, z. B. Teeröl), das nicht verfestigt werden kann, ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer geeigneten Behandlung zuzuführen.

4. Die Versickerung von gefaßtem Oberflächenwasser über Sickerschächte, -rigolen oder -teiche ist aufgrund der Gefährdung des Grundwassers durch die Erhöhung der Schadstoffmobilität auszuschließen. Die vollständige Ab- und Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut ist sicherzustellen.

5. Alle kontaminierten Bereiche zukünftig nicht versiegelter Freiflächen im Gewerbegebiet (öffentliche und private Grünflächen, Pflanzstreifen etc.) sind durch den Auftrag von sauberem Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von mind. 0,5 m abzudecken. Die Auftragsstärke sollte der Wurzeltiefe der vorgesehenen Bepflanzung angepaßt werden. Auch hier wird vor Einbau des unbelasteten Bodens die horizontale Verlegung von einem Geotextilflies erforderlich (Signalschicht).

6. In Bereichen großflächig organisch stark belasteter Anschüttungen (Kategorie III - viskose und flüssige Phasen -) ist der unter Pkt. 5 beschriebene Aufbau durch eine Dichtungs- und Dränageschicht ergänzt worden, deren Funktion es sein soll, die Mobilisierung von Schadstoffen durch versickerndes Niederschlagswasser zu unterbinden. Eingriffe, z. B. bei Gründungsarbeiten, sind nur in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund zulässig.

7. Auf eine Unterkellerung der Gebäude ist zu verzichten.

8. In den Bereichen stark organisch belasteter Anschüttungen (Kategorie III, soweit keine Schwermetallbelastung vorliegt), die mit Gebäuden überbaut werden, ist aus Vorsorgegründen eine Flächendränage zur Ableitung möglicher Bodenluftschadstoffe vorzusehen.

9. Bodenmassen aus den Bereichen der Belastungskategorie III für PCB dürfen, sofern diese im Zuge der Gründungsarbeiten aufgenommen werden, nicht wieder vor Ort eingebaut werden, sondern sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. In diesem Fall ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

10. Die Park- und Stellplätze sind in Bereichen starker Kontaminationen der Kategorie III wasserundurchlässig auszuführen (z. B. Asphaltdecke) und über die städt. Kanalisation zu entwässern.

11. Bei dem Vorhaben sind die anfallenden Abfälle, insbesondere Bodenaushub, Bauschutt, Baustellenabfälle, vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander getrennt zu halten (§ 5 Abs. 4 LAbfG vom 14. 01. 992). Die separierten unbelasteten Boden-/Bauschuttmassen sind auf dem Grundstück wieder einzubauen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Sollte dieses nicht möglich sein, ist der unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Nachweis der Nichtverwertbarkeit zu erbringen und das Material als Abfall entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27. 09. 94 (Krw-/AbfG) zu entsorgen. Bei der Baumaßnahme anfallende Baustellenabfälle sind vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander getrennt zu halten und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

- Für die dem Abfallgesetz unterliegenden Abfälle gilt der Anschluß- und Benutzungszwang der "Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Dortmund", sofern die Stoffe nicht zuvor nach Art oder Menge von der Beseitigung ausgeschlossen worden sind.

- In den Gebäuden befindliche Gegenstände, die mit umweltgefährdenden Stoffen behaftet sind oder waren, sind vor dem Abbruch einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

- Falls der Bauschutt und/oder Erdaushub schädliche Verunreinigungen aufweisen sollte, sind vor der Entsorgung Art und Umfang der Kontamination festzustellen. Solches Material darf nicht zu Verfüllungen auf dem Grundstück verwendet werden.

- Verunreinigter Bauschutt bzw. Erdaushub ist unter Anwendung der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV) vom 10. 09. 96 zu entsorgen.

Mit den Aushubarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Entsorgung des Aushubmateriales gesichert ist. Hierzu ist zuvor ein Entsorgungsnachweis gemäß § 3 NachwV beizubringen und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund vorzulegen.

12. Sämtliche Planungen baulicher Anlagen im Bereich des im Änderungsgebiet vorhandenen verfüllten Schachtes Minister Stein 4 sind mit dem Bergamt Recklinghausen als der zuständigen Sonderordnungsbehörde und der früheren Betreiberin Ruhrkohle AG abzustimmen.

Koordinaten des Schachtmittelpunktes:

R = ^{26} 01 617,82 H = ^{57} 13 502,23

Der Schachtschutzbereich - Schlagkreis um den Schachtmittelpunkt - hat aufgrund von Ausgasungen einen Radius von r = 20 m.

Innerhalb dieses Schachtschutzbereiches ist die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen (hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen) sowie das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art nur unter Vorlage von entsprechenden Einzelgutachten der Deutschen Montan Technologie in Bochum möglich. Sämtliche Kosten der Gutachten und evtl. daraus resultierende Auflagen gehen zu Lasten des Veranlassers.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für einen städtischen Entwässerungskanal östlich des Hammerkopfweges eine Belastungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (Leitungsrecht - Buchstabe A) festgesetzt. Die Belastungsfläche ragt geringfügig in den Änderungsbereich hinein. Da die Belastungsfläche dort aber nicht mehr benötigt wird, ist eine Übernahme dieser Festsetzung in den Änderungsplan nicht erforderlich.

Versickerung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12. 1996 zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01 .01 .1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. 06. 95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ev 130/2 enthält zur Versickerung des Niederschlagswassers folgenden Hinweis (Hinweis 5 zu Altlastenbereichen) :

" Die Versickerung von gefaßtem Oberflächenwasser über Sickerschächte, -rigolen oder -teiche ist aufgrund der Gefährdung des Grundwassers durch die Erhöhung der Schadstoffmobilität auszuschließen. Die vollständige Ab- und Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut ist sicherzustellen. Die geplante künstliche Wasserfläche (Teich am Hammerkopfturm) ist mit einem Dichtsystem zu versehen."

Die Fläche des Änderungsbereiches ist zwar inzwischen saniert, eine Versickerung scheidet jedoch nach wie vor aufgrund der möglichen Gefährdung des Grundwassers durch die Erhöhung der Schadstoffmobilität aus. Das Niederschlagswasser ist deshalb in die vorhandene Kanalisation abzuleiten.

Der o. g. Hinweis aus dem Ursprungsplan ist daher in den Änderungsplan mit Ausnahme des letzten Satzes (wegen der Überplanung des Teiches) zu übernehmen, erhält hier allerdings die neue Ziffer 4.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befindet sich der unter Denkmalschutz gestellte "Hammerkopfturm" der ehemaligen Zeche Minister Stein. Das Baudenkmal ist im Ursprungsplan als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB enthalten und wird so auch in den Änderungsplan übernommen.

10. Bergbau

Im Umfeld des als technisches Denkmal zu erhaltenden Hammerkopfturmes ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, das der Aufnahme von Büro- und Verwaltungsnutzungen dienen soll. Durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie der Traufhöhe soll die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes gegeben werden, das in etwa die Kontur der früheren Hängebank unterhalb des Hammerkopfturmes (Fördergerüst) reproduziert. Damit soll erreicht werden, daß das ehemalige Ensemble Hammerkopfturm und Hängebank zumindest in seiner optischen Wirkung wieder entstehen kann. Die Bebauung ist über dem dauerstandsicher verfüllten Schacht Minister Stein 4 und innerhalb des Schachtschutzbereiches (20 m) vorgesehen. Sowohl das seinerzeit zuständige Bergamt Kamen als auch die Ruhrkohle Westfalen AG haben bei dem Ursprungsplan keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Bebauung geltend gemacht. Das Bergamt Kamen hat lediglich darauf hingewiesen, daß bei der Folgenutzung für den Standsicherheitsnachweis geplanter Bauwerke das Lastverformungsverhalten des Füllgutes zu berücksichtigen ist, wenn sich der Schachtkopf im Druckausbreitungsbereich der Fundamente befindet, und daß insbesondere mögliche Auflockerungen unmittelbar außerhalb des Schachtausbaus zu beachten sind. Bezüglich des Ausgasungsverhaltens des Schachtes wurde mitgeteilt, daß der Schacht Minister Stein 4 mit einer Entgasungsleitung bzw. -einrichtung ausgerüstet wurde, die kontrolliert und gewartet werden muß. Aussagen über mögliche ausgasungstechnische Sicherheitsabstände im Bereich des verfüllten Schachtes wegen weiterer Methanausgasungen wurden vom Bergamt Kamen nicht gemacht.

Die Ruhrkohle Westfalen AG hat in einer ergänzenden, gesonderten Stellungnahme darum gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis über die Koordinaten des Schachtmittelpunktes und den aufgrund von Ausgasungen vorzusehenden Schachtschutzbereich (Schlagkreis um den Schachtmittelpunkt) aufzunehmen und diese Kennzeichnung mit Erläuterungen des Inhaltes zu versehen, daß innerhalb des Schachtschutzbereiches die Errichtung baulicher Anlagen (hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen) sowie das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art nur unter Vorlage von entsprechenden Einzelgutachten der Deutschen Montan Technologie in Bochum möglich ist, wobei sämtliche Kosten der Gutachten und evtl. daraus resultierende Auflagen zu Lasten des Veranlassers gehen.
Der Anregung der Ruhrkohle Westfalen AG wurde durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Ursprungs-Bebauungsplan (Hinweis Nr. 12) Rechnung getragen. Dieser Hinweis wird in aktualisierter Fassung auch in den Änderungsplan übernommen. Damit sind für die zukünftige Bebauung der verbleibende Schacht und seine technischen Erfordernisse berücksichtigt worden.

12. Entschädigung

Durch die beabsichtigte Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 130/2 werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne des § 40 Abs. 1 BauGB ausgelöst.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Flächen	**ca. ha**	**ca. %**
Gewerbegebiet (GE)	0,42	56,7
Öffentliche Grünfläche	0,26	35,2
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06	8,1
Gesamt	0,74 ha	100 %

14. Kosten

Durch die Bebauungsplan-Änderung entstehen der Stadt Dortmund keine zusätzlichen Kosten.

Dortmund, den 20. Mai 1997

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat hat am 26. 06. 1997 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213-1) der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 130/2 beizufügen.

Dortmund, 03. Juli 1997

Abteilungsleiter