BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

Ev 130/2

- Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving -

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Ev 130/2

- Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Das Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Beschreibung des Plangebietes

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2.1 Entwicklungsziele aus Sicht der Stadtentwicklung
2.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3. Bestehendes Planungsrecht
3.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes
3.2 Bestehendes Bauplanungsrecht
3.3 Fachgesetze

4. Städtebauliche Ausgangslage

5. Regelungen des Bebauungsplanes
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
5.2 Denkmalschutz
5.3 Grünflächen

6. Verkehr
6.1 Äußere Erschließung
6.2 Innere Erschließung
6.3 Ruhender Verkehr
6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
6.5 Fuß- und Radverkehr

7. Versorgungsanlagen/Leitungen

8. Umweltbelange
8.1 Lärmbelastung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen
8.2 Bodenbelastung (Altlasten)

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

10. Flächenbilanz

11. Entschädigung

12. Kosten und Finanzierung

13. Durchführung und Realisierung

Anlagen

Anlage 1 - Investorenhandbuch, Stand Dezember 1993
Anlage 2 - Übersichtsplan zu vorhandenen Grundwasserbeobachtungspegeln, die für die weitere Beobachtung benötigt werden
Anlage 3 - Übersichtsplan zu Flächen für die Einrichtung von ggf. später notwendigen Grundwassersanierungsanlagen
Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung
Darstellung der Isophonen

1. Das Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 130/2 - Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving - umfaßt im Stadtbezirk Eving die Flächen östlich der Evinger Straße, südlich der an der Deutschen Straße noch bestehenden Zechenanlagen, westlich des Nordfriedhofes und nördlich der Kurl-Netter-Umgehungsbahn.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich umfaßt ein Areal, das nahezu ein Jahrhundert lang Standort für Anlagen der Kohleförderung war. Erst im Jahre 1987 wurde der Betrieb der Zeche Minister Stein eingestellt.

Das heute zum überwiegenden Teil brachliegende Gelände liegt siedlungsräumlich betrachtet in einem breiten Gewerbeband, das den Wohnbereich des Stadtteiles Eving von der nördlichen Innenstadt trennt. Eine deutlich wahrnehmbare Zäsur innerhalb des Gewerbebandes stellen die Kurl-Netter-Umgehungsbahn und die Trasse der Hafenbahn dar, die das Band in drei Teilbereiche teilt. Die nördliche Teilfläche ist dabei auf den Stadtteil Eving ausgerichtet. Sie war bis 1987 Standort seines wichtigsten Betriebes und größten Arbeitgebers und somit Mittelpunkt des wirtschaftlichen Lebens des Stadtteiles.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Entwicklungsziele aus Sicht der Stadtentwicklung

Mit der Stillegung der Schachtanlage Minister Stein als letzte kohlefördernde Schachtanlage auf Dortmunder Stadtgebiet ging 1987 eine mehr als 700-jährige Bergbaugeschichte in unserer Stadt zu Ende. Der Rückzug des Bergbaus in den vergangenen Jahrzehnten hat insbesondere die Stadtteilstrukturen der nördlichen Stadtgebiete besonders getroffen. Zu Zeiten der Hochkonjunktur des Bergbaus fanden beispielsweise auf der Zeche Minister Stein 4000 Menschen Arbeit; viele von ihnen lebten mit ihren Familien in Eving.

Der Rückzug des Bergbaus hinterläßt nicht nur ein Vakuum im Sinne einer brachgefallenen Schachtanlage, sondern zugleich ein ökonomisches und soziales Problem bedingt durch fehlende Ersatzarbeitsplätze im Stadtteil, Verlust von vielen Ausbildungsplätzen und die hieraus insgesamt resultierende Perspektivlosigkeit.

Schon nach Schließung der Schachtanlage im Jahre 1987 entwickelte die Stadt Dortmund verschiedene Aktivitäten, um Leitlinien zur Reaktivierung der brachgefallenen Flächen und damit des Stadtteiles zu formulieren. So wurde im Rahmen einer an ein externes Planungsbüro vergebenen Rahmenplanung die Idee einer "Neuen Evinger Mitte" und einer hiermit verknüpften attraktiven gewerblichen Nutzung auf dem brachgefallenen Zechengelände Minister Stein entwickelt.

Im Januar 1990 wurde das Gesamtprojekt vom Lenkungsausschuß der Internationalen Bauausstellung Emscherpark als Projekt der ersten Priorität angenommen. Zeitgleich hat die Stadt Dortmund gemeinsam mit dem Initiativkreis Ruhrgebiet eine Projektgemeinschaft initiiert, deren Ziel die Reaktivierung dieser und weiterer Industriebrachen im Dortmunder Norden ist. Im Rahmen von sogenannter "Public-Private-Partnership" arbeiten hier neben der Stadt Dortmund die Unternehmen Montan-Grundstücksgesellschaft Ruhrkohle, die Firma Heitkamp GmbH und CO KG, die Deutsche Bank, die Westdeutsche Landesbank und die VEBA Wohnen zusammen. Inzwischen sind weitere private Unternehmen und Finanziers der Projektgemeinschaft beigetreten, u. a. die Stadtsparkasse Dortmund, die Dresdner Bank und die Firma Hoch-Tief AG. Das gemeinsame Ziel ist die Reaktivierung der Brachflächen des Dortmunder Nordens; dies schließt eine umfassende Stadtteilentwicklung für den Ortsteil Eving ein. Mit der Reaktivierung des ehem. Zechengeländes sollen vor allem neue Arbeitsplätze geschaffen werden, um die durch die Zechenschließung verursachten Arbeitsplatzverluste auszugleichen. Im Sommer 1991 entwickelte das Planungsamt mit der IBA-Planungsgruppe der Stadt Dortmund und in Zusammenarbeit mit der Montan-Grundstücksgesellschaft mbH, der Montan-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, dem Umweltamt der Stadt Dortmund, dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund und der Planungsgruppe 6/Dez-GFE (Gewerbeflächenentwicklung) - Planerwerkstatt Nollendorfplatz - auf der Grundlage der bestehenden Rahmenplanung und des Bindungsplanes ein detailliertes "Städtebauliches Nutzungskonzept" für die Wiedernutzung der Zechenbrache Minister Stein. Dieses sieht die Herausbildung eines neuen Ortsmittelpunktes im Umfeld der noch bestehenden Sozialgebäude der ehem. Zeche Minister Stein im Norden südlich der Deutschen Straße vor. Von einem Zentrum, in dem Einzelhandel, Verwaltung, Wissenschaft, Freizeit, Sport und Wohnen ihren Platz finden könnten, werden positive Impulse für den gesamten Stadtteil erwartet. Auf der südlichen Teilfläche, etwa südlich des unter Denkmalschutz gestellten Hammerkopfturmes (Förderturm der ehem. Zeche Minister Stein), soll ein Service- und Gewerbepark mit entsprechender städtebaulicher Qualität entstehen. Für die Flächen westlich der Evinger Straße wird eine Nutzung als Freizeit- und Sportpark ergänzt durch Wohnungsbau angestrebt.

Die Umsetzung dieser Ziele ist in mehreren Schritten geplant. Für die sog. "Neue Evinger Mitte" - den Nordteil der ehem. Zeche Minister Stein- ist auf der Grundlage des inzwischen politisch verabschiedeten "Städtebaulichen Nutzungskonzeptes" ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb als Grundlage für das Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt worden.

Der in der Folge in seinen Zielsetzungen erläuterte Bebauungsplan Ev 130/2 - Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving - soll auf der Grundlage des von allen Projektbeteiligten gebilligten Nutzungskonzeptes möglichst kurzfristig Planrecht für die Erschließung gewerblicher Grundstücke bringen. Zeitliches Ziel für das Bebauungsplan-Verfahren ist die Rechtskraft des Bebauungsplanes im 1. Quartal des Jahres 1994.

Hintergrund für die hier gebotene Eile ist die verbindliche Zusage des Landes Nordrhein-Westfalen, im Zuge des durch die Europäische Gemeinschaft eingebrachten Förderprogrammes "RECHAR" die Entwicklung des Service- und Gewerbeparkes Dortmund-Eving finanziell zu fördern. Die Förderbedingungen sehen vor, daß die Sanierungs- und Erschließungsarbeiten noch im Jahre 1994 zum Abschluß gebracht werden. Deshalb ist spätestens Anfang 1994 das Planrecht als Voraussetzung zum Bau der Erschließungsanlagen zu schaffen. Zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme ist die Projektgesellschaft "Minister Stein" mbH unter Beteiligung der Stadt Dortmund und der Montan-Grundstücksgesellschaft (MGG) im Dezember 1992 gegründet worden.

2.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Ev 130/2 - Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving - soll gewerbliche Bauflächen schaffen, die sich in den Kontext eines stadträumlichen Gesamtnutzungskonzeptes, wie es der vorliegende städtebauliche Entwurf darstellt, problemlos einfügen und darüber hinaus Beziehungen und Verknüpfungspunkte zu den angrenzenden Flächen und Nutzungen bieten.

Der Standort Minister Stein soll - zeitlich gesehen - als erster gewerblicher Standort im immer noch mit einem negativen Image behafteten Dortmunder Norden und trotz seines aus der bestehenden Altlastensituation herrührenden Stigmas in der Standortkonkurrenz mit anderen gewerblichen Bauflächen - auch auf der sogenannten "Grünen Wiese" - bestehen können.

Das städtebauliche Konzept zielt darauf ab, hier nicht ein Gewerbegebiet der in der Vergangenheit üblichen Prägung zu schaffen, sondern mit verschiedenen städtebaulichen Besonderheiten und "Extras" ein hochwertiges Standortprofil zu erzeugen. Das angestrebte Standortprofil baut darauf auf, daß auf den zukünftigen gewerblichen Bauflächen nur eigenständige Betriebe mit eigener Verwaltung und den daraus resultierenden Repräsentationsbedürfnissen angesiedelt werden.

Die in der Standortkonkurrenz zu anderen Gewerbeflächen hierbei zu erzeugende "einzigartige Vermarktungsvoraussetzung" ("Unique Sales Preposition"), die den Wert des Standortes und der Grundstücke für die Einzelimmobilien erhöht, soll durch ein signifikantes, wiedererkennbares, einzigartiges städtebauliches Bild erreicht werden.

Aus den Erfahrungen mit bisherigen Gewerbegebieten und internationalen Beispielen resultiert für den Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving eine angestrebte Verkehrserschließung, die eine Trennung der funktionalen, produktionsorientierten Nutzungen von den eher auf Repräsentation orientierten Büro- und Verwaltungsnutzungen vornimmt.

Dies bedeutet über eine klare Definition der Funktion auf den einzelnen Grundstücksflächen hinaus, daß die Gestaltung der öffentlichen Räume diesem Prinzip folgt und klar trennt zwischen dem auf die Produktion orientierten Schwerlastverkehr in der Distribution und Zulieferung sowie dem Ziel- und Quellverkehr der Mitarbeiter einerseits und andererseits einer kleinteilig gestalteten, nur Privilegierten zugänglichen Fronterschließung (Fuß- und Pkw-Benutzung) für die sogenannten "Kopfseiten" der anzusiedelnden Betriebe. Die solcherart vorgenommene Trennung der Erschließungsfunktionen (unterschiedliche Verkehrsbedürfnisse) erfordert entlang einer gewünschten repräsentativen Erschließung der Büro- und Verwaltungsbauten klar formulierte Raumkanten und bauliche Proportionen der Gebäude selbst. Der Bebauungsplan Ev 130/2 soll durch Mindestfestsetzungen die Möglichkeit der Gestaltung eines städtebaulichen Gesamtensembles eröffnen, gleichzeitig städtebauliche Fehlentwicklungen verhindern. Obgleich faktisch erst die Ausgestaltung der Bauvorhaben auf den Einzelgrundstücken die spätere Standortqualität erbringt oder auch ggf. verhindert, ist von detaillierten Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Grundstücke abgesehen worden. Der bestehende Konsens zwischen den Gesellschaftern der Projektgesellschaft "Minister Stein" mbH und den übrigen Projektbeteiligten (IBA u. a.) bei der Entwicklung der Immobilie Minister Stein läßt eine Verlegung der Regelung zur Gestaltung der Einzelbauvorhaben in die abzuschließenden Grundstücks-Kaufverträge sinnvoll erscheinen. Es ist beabsichtigt, ein "Investorenhandbuch" mit weitergehenden Regelungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude und Freiflächen zum Gegenstand der Grundstücks-Kaufverträge zu machen.

Da eine hochwertige Gestaltung des Standortes für ein hohes Nutzungsniveau der später anzusiedelnden Betriebe sorgen kann, ist zudem geplant, für einzelne Schlüsselgrundstücke Gutachterverfahren durchzuführen.

Die Nutzungsverteilung auf den Grundstücken sowie das angestrebte Erschließungssystem korrespondieren im weiteren mit der Notwendigkeit, den Finanzierungsaufwand für die Aufbereitung der Bauflächen möglichst gering zu halten. Über die deutliche Positionierung der Büro- und Verwaltungsgebäude entlang der repräsentativen Erschließungsachse hinaus ist eine weitere definitive Aufteilung der Grundstücksflächen und ihrer möglichen Nutzung angedacht.

Zur Minimierung des Altlastensanierungsaufwandes bzw. der Kosten für die Sicherung der im Boden befindlichen Altlasten wird die Lage der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die büro- und produktionsorientierten Nutzungen auf den einzelnen Grundstücken festgelegt (siehe hierzu Seite 9, letzter Absatz).

Die im Bebauungsplan Ev 130/2 im weiteren vorgesehenen Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen, Plätzen, einer Wasserfläche sowie Fußwegeverbindungen dienen dem Ziel einer sinnvollen Verknüpfung des Service- und Gewerbeparkes mit den umliegenden Nutzungen. Eine hochwertige Gestaltung der angesprochenen öffentlichen Räume soll die städtebauliche Besonderheit des Standortes schon vor Realisierung und Ansiedlung der Einzelbauvorhaben sichtbar gewährleisten.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.1985 enthält nördlich der Kurl-Netter-Umgehungsbahn folgende Darstellung für den Planbereich:

- Schienenverkehrswege anderer Unternehmen (hier: Zechenbahn)
- Sondergebiet (hier: Bergbau)

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen, wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes unter der lfd. Nr. 14 - Teilbereich: Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving - zeitgleich durchgeführt.

3.2 Bestehendes Bauplanungsrecht

Überwiegend § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich) und tlw. § 34 Baugesetzbuch (im Zusammenhang bebauter Ortsteil).

3.3 Fachgesetze

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 130/2 enthält Flächen, die zur Zeit noch unter Bergaufsicht stehen.

Belange der Landschaftsschutzgesetzgebung sind nicht berührt.

Der im nördlichen Planbereich befindliche Hammerkopfturm ist unter Denkmalschutz gestellt worden.

4. Städtebauliche Ausgangslage

Der derzeitige Zustand des Geländes stellt sich wie folgt dar:

Entlang der Evinger Straße befinden sich die baulichen und technischen Anlagen der dort längerfristig verbleibenden Kokereibetriebe. Es handelt sich hierbei um die Gasreinigungs- und Gasverdichtungsanlage. Der engere Bereich der Kokereibetriebe ist nicht in die Abgrenzung des Bebauungsplanes Ev 130/2 einbezogen worden.

Verschiedene technische Anlagen des Kokereibetriebes sind inzwischen gemäß Übereinkunft mit den am Projekt beteiligten Vertretern der Ruhrkohle AG aus dem Plangebiet auf Standorte verlagert worden, die nicht aus der Bergaufsicht entlassen werden sollen (freistehender Natriumsulfidbehälter).

Abgesehen vom Hammerkopfturm, der unter Denkmalschutz gestellt worden ist, und einer auf dem südlichen Gelände befindlichen eingeschossigen Gasübergabestation der Ruhrgas AG sind bzw. werden alle weiteren ehemals und zur Zeit noch durch den Bergbau genutzten Gebäude abgebrochen. Der überwiegende Teil der ehem. Zechenbauwerke (Koksbatterien sowie Gleisanlagen) ist zwischenzeitlich beseitigt worden. Es besteht keine Notwendigkeit, eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen, da die Entwicklung des 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 gilt 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. Im vorliegenden Fall wurde ein bis im Jahre 1987 bergbaulich genutztes Gelände mit Gewerbenutzung überplant. Der Bebauungsplanbereich war durch die bergbauliche Nutzung bereits dem Naturhaushalt entzogen. Die Fläche der ehemaligen Schachtanlage Minister Stein stellt seit Abriß der aufstehenden Gebäude in der jüngeren Vergangenheit eine fast vegetationsfreie Brache dar. Die Böden sind flächendeckend kontaminiert, in Teilbereichen in erheblichem Umfang. Zudem sind in geringer Tiefe weit verstreut Fundamentreste verteilt. Auf der Grundlage der bereits durchgeführten Gefährdungsabschätzung ist ein Sanierungskonzept erarbeitet worden. Nähere Einzelheiten sind dem Punkt 8.2 dieser Begründung zu entnehmen.

5. Regelungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

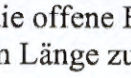
Gewerbegebiet (GE)

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 3 dieser Begründung dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen für die Qualität des Gewerbegebietes sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete nicht nur entsprechend des unterschiedlich zulässigen Emissionsgrades gegliedert worden, sondern zudem nach der gewünschten Zuordnung der Verwaltungs- und Büronutzung des einzelnen Betriebes zu den aufwendig gestalteten öffentlichen Räumen sowie der produktionsorientierten gewerblichen Anlagen zu den hierfür dienenden Erschließungsstraßen.

Bei der Festsetzung der Abstandsklassen nach der derzeit gültigen Abstandsliste 1990 sind sowohl die nahegelegensten Wohngebäude an der Evinger Straße und Lütge Heidestraße als auch entsprechend den Vorschriften der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, der angrenzende Nordfriedhof berücksichtigt worden.

Beidseitig der geplanten Straße C ist ein hinreichend tiefer Geländestreifen allein für die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Verwaltungs- und Büronutzungen festgesetzt. Diese Festsetzung ist auch für das südöstlich der geplanten Straße D liegende Baugebiet getroffen worden. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) jeweils die Höchstwerte festgesetzt worden. Dies entspricht dem Ziel einer hochgradigen Versiegelung und Konzentration von gewerblicher Baumasse auf den Grundstücken, einerseits mit Blick auf die Altlastensituation und andererseits mit Blick auf den damit möglichen Freiraumschutz an anderer Stelle.

Entlang der repräsentativen Erschließungsachse der Mittelallee (geplante Straße C) kann nur dann der schon im Punkt 2 dieser Begründung dargelegte städtebauliche Gesamteindruck des Service- und Gewerbeparkes entstehen, wenn in ausreichendem Maße der geschaffene öffentliche Raum durch Baumassen begrenzt wird. Um dies sicherzustellen, ist für die Verwaltungs- und Bürogebäude in den die breite Allee säumenden Bauzonen eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt worden. Nur durch Einhaltung der bei einer dreigeschossigen Bebauung entstehenden Höhenentwicklung der Gebäude entlang der gesamten Achse ist das gewünschte eindeutige stadtgestalterische Leitbild erzielbar.

Da die ansiedelnden Betriebe bzw. zukünftigen Grundstücksparzellierungen derzeit nicht bekannt sind, wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, daß Gebäude auch über 50,0 m Länge zulässig sind (Symbol 

).

Die an der geplanten Straße B liegenden Gewerbegebiete - rückwärtig der an der Mittelallee vorgesehenen Verwaltungs- und Bürogebäude - sind für die Aufnahme der produktionsorientierten Teile der anzusiedelnden Betriebe gedacht. Bezüglich der Dichte sind aus den o. g. Gründen hier ebenso die Höchstwerte für GRZ und GFZ (0,8/2,4) festgesetzt worden. Da in diesen Gewerbegebieten überwiegend von gewerblichem Hallenbau auszugehen ist, wird keine Geschossigkeit, sondern eine Traufhöhenbegrenzung festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe von 10,0 m stellt sicher, daß die in aller Regel mit geringem gestalterischen Aufwand errichteten Hallen die gewünschte positiv visuelle Wirkung der Bürobauten entlang der Mittelallee (dreigeschossige Bebauung) nicht schmälern. Durch die im Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving gewünschte Trennung der Verkehrsarten soll erreicht werden, daß neben dem Güterverkehr (Schwerlastverkehr) der motorisierte Individualverkehr der Beschäftigten und die damit verbundenen notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken nur rückwärtig und nicht bei der repräsentativen Mittelallee in Erscheinung treten. Aus diesem Grunde sind in den Baugebieten, die für die Verwaltungs- und Büronutzung gedacht sind, Stellplatzanlagen ausgeschlossen. Ausnahmen: siehe Punkt 6.3 dieser Begründung. Stellplätze sollen nur in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen möglich sein. Die im Bebauungsplan über die Festsetzung "nicht überbaubare Grundstücksfläche" hinausgehende Festsetzung der Stellplatzanlagen ("St") resultiert aus den bisherigen Überlegungen zum Sanierungskonzept für die im Boden befindlichen Altlasten. Die Nichtüberbaubarkeit dieser Flächenteile sowie die Notwendigkeit, die Erdoberfläche für die Stellplatzanlagen zu versiegeln, mindert den in dieser Teilfläche des Bebauungsplan-Gebietes zu tätigenden Altlastensanierungs- und bzw. -sicherungsaufwand (siehe hierzu auch Punkt 6.3 der Begründung Seite 16, dritter Absatz).

Entlang der geplanten Straßen B, C und D ist durch die Straßenbegrenzungslinie einerseits sowie Baugrenzen bzw. die Festsetzung von Stellplatzflächen andererseits eine nicht überbaubare Pflanzfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch i. V. m. § 81 Abs. 1 BauO NW und § 81 Abs. 4 BauO NW festgesetzt (siehe textliche Festsetzung ◇5◇). Insbesondere entlang der geplanten Straße C soll durch die einheitliche Grüngestaltung zwischen der Straßenverkehrsfläche und einer fiktiven Bauflucht entlang der 9,0 m zurückliegenden Baugrenze der unter Punkt 2 dieser Begründung beschriebene städtebaulich großzügige Gesamteindruck des Service- und Gewerbeparks unterstrichen werden.

Ebenso der Sicherung der unter Punkt 2 dieser Begründung beschriebenen städtebaulichen und wirtschaftsförderungsstrategischen Ziele dienen die im Bebauungsplan Ev 130/2 getroffenen Festsetzungen zum Ausschluß bestimmter ansonsten in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen. Der gewünschte spätere Charakter des Service- und Gewerbeparkes bedingt aus stadtgestalterischer Sicht den Ausschluß von Tankstellen. Ebensowenig sollen Einzelhandelsbetriebe oberhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeitsgrenze die Bestimmung des Service- und Gewerbeparkes im Sinne der im Punkt 2 dieser Begründung angesprochenen Ansiedlungsstrategie behindern. Erfahrungsgemäß können schon einzelne Handelsbetriebe auch geringer Größenordnung den Charakter eines Gewerbegebietes negativ beeinflussen und das Ziel der Schaffung einer guten Adresse konterkarieren. Die teilweise allein schon durch die äußere Gestalt von Einzelhandelszentren sich ergebenden sogenannten "Trading down"-Effekte könnten nachhaltig das im Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving angestrebte Nutzungsniveau der anzusiedelnden Betriebe verhindern.

Aus diesen Gründen sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving ebenso ausgeschlossen worden.

Um sicherzustellen, daß eine mit erheblichem finanziellen Aufwand geschaffene gewerbliche Baufläche nicht für geringerwertige Nutzungen (beispielsweise Sportanlagen, wie Tennis- und Squashhallen) oder für Anlagen, die auch in anderen Baugebietskategorien zulässig sind, verbraucht werden, sind ebenso Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Bebauungsplan für unzulässig erklärt werden.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) werden ausgeschlossen, da eine Wohnnutzung hinsichtlich der Altlastensituation nicht vertretbar ist. Weiterhin spricht das unter Punkt 2.2 dieser Begründung definierte städtebauliche Ziel für den Service- und Gewerbepark gegen die Zulassung derartiger Wohnnutzungen, da die Ausprägung dieser Wohnnutzungen planungsrechtlich nicht hinreichend genau festgelegt werden kann. Die mögliche Schaffung ausgeprägter "Wohnvillen" steht nicht im städtebaulichen Kontext eines Service- und Gewerbeparkes für moderne Produktion.

Im nördlichen Planbereich, südlich der geplanten öffentlichen Grünfläche an der Planstraße A, ist ein weiteres Gewerbegebiet festgesetzt worden, das allein der Aufnahme von Büro- und Verwaltungsnutzungen dienen soll. Um für den am Eingangsbereich östlich der geplanten Straße B gelegenen Platz eine städtebaulich prägnante Fassung gegenüber dem monumentalen Hammerkopfturm (ca. 62 m) durch deutlich wahrnehmbare Raumkanten zu erzielen, ist in diesem Baugebiet - ebenso wie südöstlich der Planstraße D - eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Im Umfeld des als technisches Denkmal zu erhaltenden Hammerkopfturmes ist ebenfalls 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 seiner Baumasse 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 Bergamt Kamen als auch die Ruhrkohle Westfalen AG haben 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 Bebauungsplan (Hinweis Nr. 12) Rechnung getragen. Damit sind für die zukünftige Bebauung der verbleibende Schacht und seine technischen Erfordernisse berücksichtigt worden.

Östlich der Evinger Straße, nördlich der geplanten Straße A, ist eine private Parkplatzanlage festgesetzt worden. Diese Anlage soll der Erschließung der nördlich der Parkplatzanlage geplanten, teilweise die vorhandenen Zechengebäude einbeziehenden gewerblichen und tertiären Neunutzungen dienen. Die Erschließung der gesamten Parkplatzanlage soll über den im Bebauungsplan festgesetzten Anschluß an die geplante Straße A in der Kreuzung geplante Straße A/geplante Straße B erfolgen (Signalanlage).

Südlich des Kauengebäudes der verbleibenden Kokereibetriebe an der Evinger Straße wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Bedingt durch die Altlastensituation, die bestehenden Fundamente sowie eine zur Evinger Straße hin in dem Gelände liegende nicht überbaubare Gasleitung sind die notwendigen Stellplätze für ein im rückwärtigen Bereich liegendes gewerbliches Baugrundstück von der Evinger Straße direkt erreichbar. Die festgesetzte Traufhöhe von 10 m garantiert bei maximaler Ausnutzung die optische Abschirmung der von der Evinger Straße aus sichtbaren aufgeständerten Kokereileitung und fügt sich in die Höhenentwicklung der entlang der Evinger Straße verbleibenden Zechengebäude ein.

Besondere Bedeutung im städtebaulichen Gesamtkonzept kommt der gewerblichen Baufläche am Südende der geplanten repräsentativen Mittelallee (Planstraße C) zu. Um den zukünftigen Service- und Gewerbepark nicht sprichwörtlich "ins Leere" laufen zu lassen - das Ende einer Nord-Süd-Achse würde ansonsten durch einen Bahnkörper und Leitungstrassen gebildet - ist hier in Verbindung mit der Grünfläche östlich des Baugebietes ein städtebauliches Gegengewicht zu der vom hochaufragenden Hammerkopfturm (ca. 62 m) bestimmten Eingangssituation im Norden angedacht. Die zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen (GE 5 - 10 Geschosse) ermöglichen die Errichtung eines Bürohochhauses, das - dem Hammerkopfturm in der Höhe deutlich untergeordnet - ein fernwirksames Zeichen des Service- und Gewerbeparkes Dortmund-Eving darstellen kann.

5.2 Denkmalschutz

Der im nordöstlichen Plangebiet befindliche Hammerkopfturm über dem Schacht 4 der ehemaligen Schachtanlage Minister Stein ist unter Denkmalschutz gestellt worden. Die ehemalige Hängebank ist inzwischen abgebrochen worden. Wie schon erwähnt, ist beabsichtigt, die Hängebank durch einen neuen Baukörper, der vornehmlich Büro- und Verwaltungsnutzung aufnehmen soll, zu ersetzen. Hierbei ist daran gedacht, das ehemalige Ensemble Hammerkopfturm mit Hängebank in seiner visuellen Wirkung wieder aufleben zu lassen.

5.3 Grünflächen

Im nördlichen Planbereich wird südlich der geplanten Straße A eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als parkartig gestaltete Landschaft das Entree zum Gewerbepark und Vorfeld zum Denkmal Hammerkopfturm bilden soll. Diese Grünanlage ist Teil einer gedachten Verbindung zwischen dem Landschaftsraum Burgholz/Nordfriedhof und den Flächen westlich der Evinger Straße.

Zur visuell wahrnehmbaren Fortsetzung dieser Verbindung ist der breite Mittelstreifen der Planstraße C als Verkehrsgrün festgesetzt.

Östlich der Planstraße B, vor dem Denkmal Hammerkopfturm, ist eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Wasserfläche) festgesetzt, die der Aufnahme einer künstlichen Teichanlage dienen soll. Das Element Wasser soll in Form dieser Teichanlage in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Platz die Bedeutung des Denkmals Hammerkopfturm unterstreichen und stützen.

Zwischen der Planstraße D und der Planstraße B ist eine Grünfläche geplant, die als Wander- und Radweg der Vernetzung des östlich gelegenen Erholungsraumes Burgholz und des Nordfriedhofes mit dem geplanten neuen Stadtteilzentrum nördlich des Bebauungsplan-Gebietes dient. Zudem soll dieser Geländestreifen der Aufnahme unterirdisch zu verlegender Leitungen dienen.

Im südöstlichen Planbereich südlich der geplanten Straße B ist eine weitere öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt, die einerseits dem Übergang von der baulichen Nutzung des Service- und Gewerbeparkes hin zum östlich gelegenen Freiraum (verwilderte Teile des Nordfriedhofes), andererseits als grünes Verbindungselement zu einer potentiellen baulichen Nutzung auf der an der Burgholzstraße liegenden Brache dienen soll. Durch die variationsreiche, den sich unterschiedlich herausbildenden Zonen und Standorten gerecht werdende Bepflanzung (Waldrand, überformte Böschung, offene Grünflächen) soll ein landschaftsplanerisch interessanter Übergang zu vorhandenen Grünbereichen wie auch zur gewerblichen Weiterentwicklung östlich der Burgholzstraße geschaffen werden. Die Gestaltung der Parkanlage hat in zweierlei Hinsicht Rücksicht auf die aufgeständerte Ruhrgasleitung zu nehmen:

Einerseits ist in dem im Bebauungsplan festgesetzten Schutzstreifen beiderseits der aufgeständerten Gasleitung die Zugangsmöglichkeit zur Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten aufrechtzuerhalten. Andererseits sollte insbesondere nach Norden hin durch Geländemodellierung bzw. durch hochaufragende Bepflanzung die visuell bescheidene Wirkung der aufgeständerten Leitung minimiert werden.

6. Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Mit der Lage des Service- und Gewerbeparkes an der Evinger Straße ist eine direkte Anbindung und Einbindung in das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Dortmund gegeben. Über die Evinger Straße sind die innerstädtischen Schnellstraßen (beispielsweise OW III a) und damit weitergehend das überörtliche Verkehrsnetz gut erreichbar. Die für den Service- und Gewerbepark gewünschte Standortattraktivität soll insbesondere durch einen weitergehenden Um- und Ausbau der Evinger Straße zwischen Fredenbaum und dem Standort Minister Stein erzielt werden.

Ansatzpunkt für einen vor allem unter gestalterischen Gesichtspunkten erforderlichen Umbau der Straße ist die geplante Erweiterung des Stadtbahnbetriebes über die derzeitige Endhaltestelle Fredenbaum hinaus bis zum Grävingholz.

6.2 Innere Erschließung

Ausgangspunkt für die weitere innere Erschließung des Service- und Gewerbeparkes ist die geplante Straße A, die im nördlichen Planbereich an die Evinger Straße anbindet. Der Ausbaustandard der Straße wird einerseits bestimmt durch ihre Erschließungsfunktion für den Service- und Gewerbepark und die Möglichkeit, den wesentlichen Ziel- und Quellverkehr für das nördlich entstehende neue Ortszentrum ("Neue Evinger Mitte") aufzunehmen, andererseits als Teilstück einer bisher planerisch angedachten "Umgehung" des neuen Evinger Stadtzentrums in Form der Verlegung der derzeit bestehenden Straßenverbindung Deutsche Straße.

Hieraus resultiert ein im Grundsatz zweistreifiger Ausbau, der jedoch durch die räumliche Nähe der Verknüpfungen mit der Evinger Straße, den eigentlichen Erschließungsstraßen des Service- und Gewerbeparkes, der Anbindung einer großen Stellplatzanlage für das potentielle Einkaufszentrum nördlich und durch die hierfür erforderlichen Verflechtungsspuren bestimmt wird.

Für die zukünftig in der geplanten Straße A verkehrenden Busse sind Buskaps vorgesehen. Mit Blick auf die durch die gewerbliche Entwicklung und insbesondere die durch das Einkaufszentrum ausgelösten Verkehre in der Verknüpfung mit der Evinger Straße möglich werdenden Rückstauerscheinungen soll dem öffentlichen Personennahverkehr Vorrang eingeräumt werden. Die derzeit in der Deutschen Straße verlaufende Buslinie stellt eine Zulaufstrecke zum zukünftigen Stadtbahnhaltepunkt Minister Stein dar.

Die direkte Erschließung der gewerblichen Grundstücke basiert auf der o. g. Trennung des Erschließungssystems für unterschiedliche Verkehrsarten. So dient die Planstraße B in ihrem nördlichen Abschnitt westlich des bestehenden Hammerkopfturmes sowohl der Heranführung des Lkw-Verkehres als auch der Ziel- und Quellverkehre der Beschäftigten, Kunden und Besucher des Service- und Gewerbeparkes. Im weiteren Verlauf soll die Planstraße B vornehmlich der rückwärtigen Erschließung der gewerblichen Grundstücke für den Lastverkehr sowie Beschäftigtenverkehr dienen. Der Querschnitt entspricht dem üblicherweise in Gewerbegebieten erforderlichen Regelquerschnitt. Entlang der östlichen Planbereichsgrenze deckt sich die Planstraße B überwiegend mit der derzeit im Gelände vorfindbaren ehemaligen "Bergestraße" der Schachtanlage Minister Stein. Die vorhandene Straße sowie der in der Straße liegende Entwässerungskanal ermöglichen die Einbindung in das Erschließungsnetz und erhebliche Kosteneinsparungen.

Die geplante Straße C soll zu einem den Service- und Gewerbepark in seiner Standortqualität bestimmenden Erschließungselement ausgebaut werden. So soll in Form einer sonst nur in Wohngebieten oder Forschungsparks bekannten Weise eine Mischverkehrsfläche geschaffen werden, die im Vorfeld der Büro- und Verwaltungsbauten der Gewerbebetriebe einen städtebaulich attraktiven Raum schafft. Zwei 4,0 m breite gepflasterte Mischverkehrsflächen, die jeweils im Einrichtungsverkehr befahrbar sind, sollen im Bereich des motorisierten Individualverkehrs nur der Anbindung der Grundstücke für privilegierte Fahrzeuge dienen (Parken für Geschäftsleitung, Kunden, Vertreter).

Die beiden Verkehrsflächen sind durch eine Grünfläche getrennt, in der auf der gesamten Länge alleeartig Baumpflanzungen erfolgen sollen. Zur Vermeidung von Umwegen ist diese Mittelallee an zwei Stellen für den Wendeverkehr unterbrochen. Mittels deutlicher baulicher Maßnahmen im Ansatzpunkt der Planstraße C im Norden sowie im Süden und zusätzlicher deutlicher Beschilderung soll vermieden werden, daß Schwerverkehr fälschlicherweise über diesen Fahrweg Betriebsgrundstücke erreichen will.

Die als 5,5 m breite Mischverkehrsfläche geplante Straße D soll nur der Erschließung weniger Grundstücke im Sinne der vorgenannten Planstraße C dienen. Im Bereich des Wendehammers erschließt sie zusätzlich die Stellplatzanlage für ein am Hammerkopfturm mögliches Büro- und Verwaltungsgebäude.

6.3 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan Ev 130/2 sind keine öffentlichen Stellplatzflächen im Straßenraum vorgesehen.

Der Verzicht auf die Festsetzung oder Darstellung resultiert einerseits aus den Erfahrungen mit der Nutzung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum von Gewerbegebieten, andererseits aus der Absicht, den mit dem Service- und Gewerbepark verbundenen Ziel- und Quellverkehr, insbesondere der Beschäftigten, möglichst einzuschränken.

Prinzipiell ist der Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken abzudecken. Dem Bedarf an Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum für Besucher- oder Lieferverkehr wird die vorliegende Konzeption insofern gerecht, als entlang der Planstraße C (Mittelallee als repräsentative Erschließung der Büro- und Verwaltungsgebäude) vor den Bauten die Anlage einer limitierten Anzahl von Besucherstellplätzen möglich ist (priviligiertes Parken für Kunden, Vertreter, Geschäftsleitung).

Ein weitergehender Parkbedarf wird nicht gesehen, da besucherverkehrsintensive Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen bzw. nicht Gegenstand der Ansiedlungsstrategie sind.

Entlang der für den Beschäftigten- und Lastverkehr vorbehaltenen Planstraße B ist auf die Schaffung geeigneter Stellplatzflächen für Lastkraftwagen im öffentlichen Straßenraum verzichtet worden, da eine breite Inanspruchnahme dieser Stellplätze in vorhandenen neueren Gewerbegebieten ähnlicher Prägung kaum mehr erkennbar ist.

Auf den privaten Grundstücken sind entlang der Planstraße B Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt. Die hier dargestellte Dimension entspricht etwa 60 % des bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarfes eines entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit maximaler Dichte bebauten gewerblichen Grundstückes (Grundstückstyp: 0,5 ha).

Es ist beabsichtigt, entsprechend des o. g. planerischen und generell stadtentwicklungspolitischen Zieles die Verkehrsverteilung ("Modal-split") zwischen dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Verkehrsarten des sogenannten Umweltverbundes (fußläufiger Verkehr, Radverkehr, öffentlicher Personennahverkehr) deutlich zugunsten des letztgenannten zu verändern. Mittels einer Stellplatzverzichtssatzung (Bauordnungsrecht) soll für die Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die prinzipielle Möglichkeit der Unterschreitung des notwendig nachzuweisenden Stellplatzangebotes um 40 % gegeben werden. Dieser Anteil entspricht durchaus dem in Dortmund im Berufsverkehr angestrebten sogenannten Modal-split. Mit Blick auf den in der Planungsphase befindlichen Ausbau der Stadtbahnstrecke im Verlauf der Evinger Straße (Beschleunigungsmaßnahme) sind die Voraussetzungen eines attraktiven Angebotes im ÖPNV über den schon existenten Straßenbahnbetrieb hinaus sichergestellt. Außerdem soll die das Siedlungsband Lindenhorst/Eving/ Kemminghausen erschließende Buslinie 466 zukünftig durch den Service- und Gewerbepark geführt werden.

Die Festsetzung von Stellplätzen im Bebauungsplan Ev 130/2 ermöglicht natürlich auf den privaten Grundstücksflächen eine räumliche Ausweitung der Parkgelegenheiten in den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Für den Fall, daß sich aufgrund der ökonomischen Entwicklungen (Erweiterungen in Produktion und Verwaltung auf den privaten Grundstücken) ein erhöhter Stellplatzbedarf zeigen sollte, ist im südwestlichen Planbereich westlich der Planstraße B eine "Gemeinschaftsstellplatzanlage" festgesetzt worden, die dem östlich von dieser Fläche gelegenen Baugebiet zugeordnet wird. Damit wurde dem Ergebnis der Gefährdungsabschätzung Rechnung getragen, wonach die vorgefundenen Bodenkontaminationen in diesem Bereich einen Verzicht auf überbaubare Grundstücksfläche nahelegen.

Es ist vorgesehen, diese Fläche vor Inanspruchnahme als "Gemeinschaftsstellplatzanlage" zur "gesicherten Umlagerung" kontaminierter Böden, beispielsweise aus dem Kanalbau oder anderen nicht zu umgehenden Ausschachtungsarbeiten auf der Fläche, unter Beachtung des Hinweises Nr. 3 zu den Altlastenbereichen zu nutzen, um die in den entsprechenden Gesetzen gewünschte Vermeidung von Abfällen zu berücksichtigen. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze entspringt im weiteren Überlegungen zur Sanierung bzw. Sicherung der kontaminierten Böden. So ist beabsichtigt, den Sanierungs- und Sicherungsaufwand im gesamten Planbereich sowie insbesondere für die durch Stellplatzflächen versiegelten Grundstücksteile möglichst gering zu halten.

Das Sanierungskonzept spiegelt diese im vorhinein getroffene Nutzungsfestlegung wider.

Nördlich der geplanten Straße A ist eine private Parkplatzanlage für die nördlich des Planbereiches erwartete gewerbliche Entwicklung (Einzelhandels-, Versorgungs- und Dienstleistungszentrum "Neue Evinger Mitte") vorgesehen. In dieser Parkplatzfläche befindet sich der dauerstandsicher verfüllte Schacht Minister Stein 2.

Das Bergamt Kamen und die Ruhrkohle Westfalen AG haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Nutzung geltend gemacht und im übrigen zu diesem Schacht dieselben Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht wie zu dem Schacht Minister Stein 4 (siehe hierzu Punkt 5.1 dieser Begründung). Der in den Bebauungsplan aufgenommene Hinweis Nr. 12 berücksichtigt deshalb ebenfalls für die zukünftige Nutzung diesen verbleibenden Schacht Minister Stein 2 und seine technischen Erfordernisse.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving ist durch die bestehenden Stadtbahnlinien U 45 und U 49 in der Evinger Straße und über die bestehenden Haltestellen Güterstraße und Minister Stein gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Die maximale Entfernung zu den Haltepunkten beträgt ca. 300 m. Die Stadtbahnlinie U 45 fährt in der Hauptverkehrszeit im 10-Minuten-Takt. Zudem wird auf die räumliche Nähe der das Siedlungsband Lindenhorst/Eving/ Kemminghausen verbindenden Buslinie 466 der Dortmunder Stadtwerke im Verlauf der Bergstraße bzw. Deutsche Straße hingewiesen.

Die insgesamt für den Service- und Gewerbepark wie auch die Neue Evinger Mitte vorgesehenen Planungen sehen vor, zu einem späteren Zeitpunkt die Buslinie über eine verlegte Deutsche Straße näher an den Service- und Gewerbepark heranzuführen. Eine weitere Attraktivierung des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch den geplanten stadtbahngerechten Ausbau der Strecke (Beschleunigungsmaßnahme) zu sehen. Der hierfür erforderliche stadtbahngerechte Umbau der Haltepunkte Güterstraße und Minister Stein befindet sich in der Planungsphase.

6.5 Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Service- und Gewerbeparkes Dortmund-Eving ist durch die Anlage der Planstraße C und D als Mischverkehrsflächen dem Fuß- und Radverkehr Rechnung getragen worden. Entlang der Planstraße B wurde mangels sichtbaren Bedarfes (reiner Pkw- und Lkw-Verkehr) auf die Anlage von großzügigen Fuß- und Radwegen verzichtet. Aus den o. g. Mischverkehrsflächen heraus sind insbesondere fußgänger- und radfahrerorientierte Verknüpfungen in die östlich gelegenen Grünbereiche (Nordfriedhof/Burgholz) sowie nach Süden als Anschluß an die Evinger Straße (Rad- und Wanderweg bzw. Fuß- und Radweg) vorgesehen.

Letztgenannter Anschluß stellt insbesondere eine verbesserte Erreichbarkeit eines an der Kreuzung Evinger Straße/ Dammstraße geplanten Haltepunktes der Stadtbahnstrecke dar (siehe Punkt 6.3 - Stellplatzkonzept -).

Im nördlichen Planbereich dienen Fuß- und Radwege im Straßenraum der geplanten Straße B und geplanten Straße A zur Verknüpfung des Fuß- und Radverkehrs mit der Haupterschließung Evinger Straße.

7. Versorgungsanlagen/Leitungen

Der Planbereich ist aufgrund seiner vorherigen industriellen Nutzung durch noch bestehende teilweise noch genutzte, teilweise nicht mehr genutzte Leitungssysteme gekennzeichnet. Neben dem ehemaligen Wasserver- und entsorgungssystem der Schachtanlage Minister Stein bzw. der Kokereibetriebe handelt es sich hierbei um Erdkabel der Stromversorgung sowie um eine aufgeständerte Gasniederdruckleitung zwischen dem Gasbehälter östlich des Planbereiches und dem verbleibenden Kokereibetrieb westlich des Planbereiches. Von diesem läuft nach Süden hin und dann im weiteren der Böschung der Kurl-Netter-Umgehungsbahn folgend eine aufgeständerte Niederdruckleitung zu den Hoesch-Hüttenwerken.

Im südlichen Planbereich liegt außerdem eine Gashochdruckleitung der Ruhrgas AG (zum Teil unterirdisch, zum Teil - die ehemaligen Bahngleise kreuzend - aufgeständert), für die eine Belastungsfläche zugunsten der Ruhrgas AG festgesetzt wird.

Ebenfalls im südlichen Planbereich unterquert der kanalisierte Evinger Bach sowie ein Entwässerungskanal der Ruhrkohle AG (Gasreinigungsanlage) das Gelände.

Die Folgenutzung des Geländes entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes erfordert die unterirdische Verlegung derzeit bestehender aufgeständerter Leitungen bzw. die Neuverlegung erdverlegter Leitungen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Lage zu erhaltender Leitungen im Gelände.

Für die im Norden befindliche aufgeständerte Gasniederdruckleitung zwischen den Kokereibetrieben im Westen und dem Gasbehälter im Osten kann für die unterirdische Verlegung die Fläche der Planstraße B sowie nach Osten im weiteren die Fläche der Planstraße D sowie südlich liegender Vorgärten und die zwischen Planstraße D und Planstraße B zur östlichen Planbereichsgrenze orientierte schmale Grünfläche genutzt werden. Teilweise sind hier Schutzstreifen (Belastungsflächen) festgesetzt worden.

Das etwa in gleicher Lage befindliche Erdkabel (30 kV-Kabel zwischen Schaltstation auf dem Kokereigelände im Westen und der Zeche Gneisenau) kann ebenso in der vorgenannten Belastungsfläche verlegt werden.

Die Grünanlage zwischen der Planstraße B im Osten des Planbereiches und der Planstraße D ist im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ruhrkohle AG und STEAG belastet worden.

Der Bebauungsplan hat den bestehenden Kokereientwässerungskanal in seiner Lage berücksichtigt. Er ist südlich der geplanten Straße B als Belastungsfläche zugunsten der Ruhrkohle AG im Bebauungsplan eingetragen.

Die teilweise aufgeständerte Ruhrgasleitung ist im Bebauungsplan als Belastungsfläche zugunsten der Ruhrgas AG eingetragen worden. Die teilweise Überlagerung der Leitung bzw. ihrer Schutzfläche mit einem Fuß- und Radweg ist mit der Ruhrgas AG vorabgestimmt. Details der Überschüttung werden im Rahmen des Ausbaus geregelt. Alle weiteren Leitungen, beispielsweise die Kokereigasleitung der Ruhrkohle AG, sind in ihrer bestehenden Form mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers versehen worden.

Zugunsten der Emschergenossenschaft wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht im Bereich des verrohrten Evinger Baches festgesetzt. Die Festsetzung korrespondiert mit dem im direkt anschließenden Bebauungsplan-Entwurf Ev 131 - Burgholz - festgesetzten Vorbehaltsstreifen.

Für den gesamten Bebauungsplan besteht eine Entwässerungsplanung der Stadt Dortmund. Die Entwässerungskanäle werden in den Straßen A - D verlegt. Zusätzlich ist zugunsten der Stadt Dortmund ein Leitungsrecht innerhalb der mit (A) gekennzeichneten Fläche festgesetzt.

Entlang der geplanten Straße B ist die Gehwegbreite überwiegend entsprechend der erwarteten niedrigen Frequentierung reduziert worden. Die Gehwegbreiten reichen für die Hausanschlußleitungen der sonstigen Versorgungsträger aus.

Die im südwestlichen Planbereich vorhandene Gasübergabestation verbleibt unter Bergaufsicht. Die Bergaufsichtsfläche wird im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Eine im Süden des Plangebietes die Gasübergabestation und ihre Fläche erreichende Gashochdruckleitung der Dortmunder Stadtwerke ist nur in der zukünftig nicht mehr unter Bergaufsicht liegenden Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers (Belastungsfläche) gesichert.

8. Umweltbelange

8.1 Lärmbelastung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Vermittelt über die planerische Konzeption, d. h. die Erschließung des Gewerbeparkes über die Planstraße A und die Verknüpfung mit dem Hauptverkehrsträger Evinger Straße wird ein Umbau der Evinger Straße im o. g. geplanten Kreuzungsbereich erforderlich. Dieser Umbau ist auch Bestandteil der im Rahmen des ÖPNV-Beschleunigungsprogrammes erfolgten Neuplanung für die gesamte Evinger Straße im Zuge eines bebauungsplangerechten Ausbaues der Gleisanlagen auf der Gesamtstrecke. In den hier angesprochenen Bereich reicht insbesondere der neue Stadtbahn-Bahnhof Minister Stein hinein.

Ziel der Stadt Dortmund ist es, langfristig die geplante Kopfkreuzung zu einer Vollkreuzung auszubauen, um die westlich gelegenen Flächen (ehemalige Schlammteiche, zukünftiger Sport- und Freizeitpark) über einen Knoten - d. h. ohne weitere Beeinträchtigung der Stadtbahn in diesem Streckenabschnitt - anzubinden.

Die Anbindung der Planstraße A mit den damit verbundenen Links- und Rechtsabbiegespuren sowie deren notwendigen Aufstellflächen in der Evinger Straße, weiterhin der Platzbedarf, bedingt durch den B-Wagen-gerechten Ausbau der Gleisanlagen in Mittellage der Evinger Straße mit den dabei geltenden verkehrstechnischen Randbedingungen, erfordern die Inanspruchnahme von Flächen der bebauten Flurstücke 607 und 606 (Evinger Straße 160 und 162), d. h. die Beseitigung der einzigen beiden verbliebenen freistehenden Wohnhäuser auf der Westseite der Evinger Straße im Vorfeld der Zechenbrache Minister Stein. Die Stadt Dortmund bemüht sich, die beiden bebauten Grundstücke zu erwerben. Da ein Bebauungsplan die durch ihn aufgeworfenen Konflikte innerhalb wie außerhalb der Planbereichsgrenzen zu bewältigen hat, müssen trotz dieser planerischen Absicht und den Bemühungen der Stadt um den freihändigen Erwerb der beiden Wohnhäuser Aussagen über den Verkehrslärmschutz bei der verbleibenden Wohnnutzung getroffen werden. Eine Einbeziehung in den Planbereich zur Regelung von entstehenden Ansprüchen gegenüber dem Veranlasser der Planung - hier: Stadt Dortmund - ist nicht angebracht, insbesondere im Hinblick auf die derzeit noch nicht absehbaren Planvorstellungen für diesen Teil der Evinger Straße und im übrigen auch nicht erforderlich nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung). Entsprechend § 1 der Verkehrslärmschutzverordnung handelt es sich bei der hier vorliegenden und durch den Bebauungsplan Ev 130/2 mit ausgelösten Verkehrsplanung um eine "erhebliche Veränderung" im Sinne der Vorschriften. Der Vergleich von Analyse und Prognose bezüglich der auf die o. g. Grundstücke einwirkenden Verkehrsmengen abhängigen Lärmpegel ergibt eine deutliche Erhöhung des Lärms um mehr als 3 dB(A), d. h. den Wert, der in der Verkehrslärmschutzverordnung als entschädigungsrelevant herangezogen wird. Diese Erhöhung ist weniger verkehrsmengenabhängig, sondern entspringt den entsprechend den Rechenvorschriften der DIN 18005 anzulegenden Zuschlägen für eine signalgesteuerte Kreuzung im gegebenen Abstand zur Wohnbebauung. Die durch das Gewerbegebiet entstehenden An- und Abfahrverkehre spielen mit Blick auf ihren absolut geringen Prozentanteil bezogen auf die bestehenden Verkehrsmengen auf dem Straßenzug Evinger Straße in dieser Betrachtung keine Rolle. Aus der Erhöhung des Lärms bei Installation einer Signalanlage im Einmündungsbereich der Planstraße A mit der Evinger Straße kann sich nach genauer Messung und/oder Berechnung ein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen beispielsweise zum Einbau von Lärmschutzfenstern in die bestehende Bebauung gegenüber der Stadt Dortmund ergeben. Planerisches Ziel bleibt dennoch die Aufgabe der Wohnbebauung dieser Gemengelage. Ggf. notwendig werdende bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der planerischen Zielsetzungen bedürfen der Schaffung von Planrecht in weiteren Planverfahren. Hierzu kann entweder die notwendige Planfeststellung für den Stadtbahnbau oder ein weiteres Bauleitplanverfahren für die westlich der Evinger Straße liegenden Flächen dienen.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bei der Planung auch von Gewerbegebieten Lärmemissionen zu berücksichtigen. Bezüglich der Lärmbelastungen sind für den Bebauungsplanbereich Ev 130/2 als Lärmemittenten die Evinger Straße (Kfz- und Straßenbahnverkehr) und die südlich des Planbereichs verlaufende Kurl-Netter-Umgehungsbahn (Schienenverkehr) zu betrachten. Zum Schutz der Beschäftigten in dem zukünftigen Service- und Gewerbepark sind die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) zugrundezulegen. Nach der durchgeführten schalltechnischen Berechnung werden (bei freier Schallausbreitung) diese für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte für Lärmimmissionen bezogen auf den Lärmemittenten Evinger Straße nicht überschritten. Die Berücksichtigung des Lärmemittenten Kurl-Netter-Umgehungsbahn ergibt hinsichtlich des für den Tag geltenden Orientierungswertes ebenfalls keine Überschreitung im gesamten Bebauungsplanbereich. In Teilbereichen des Bebauungsplanes kommt es jedoch zu einer Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes, und zwar in dem Gewerbegebiet westlich des Gemeinschaftsstellplatzes, der für die gesicherte Umlagerung vorgesehen ist, in dem Gewerbegebiet am Südende der geplanten Mittelallee (Planstraße C) und in dem GE-Gebiet westlich der geplanten Straße C, hier allerdings nur in einem Bereich südlich der Belastungsfläche (A) In dem östlich der geplanten Straße C gelegenen Baugebiet werden die Orientierungswerte nachts nur in einem geringfügigen Teil (südwestliche Spitze) überschritten. In dem als Anlage 4 dieser Begründung beigefügten Isophonen-Plan wird dies verdeutlicht. Wegen der Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte sind Lärmschutzmaßnahmen in den o. g. Bereichen für den Fall der Nachtarbeit generell erforderlich. Im Hinblick auf die geringe Größe der vorgenannten "südwestlichen Spitze" erscheint für diese Fläche jedoch eine ausdrückliche Regelung entbehrlich.

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes ist nicht erforderlich und nicht zu vertreten, zumal in den Gewerbegebieten davon auszugehen ist, daß, falls nachts gearbeitet wird, die Arbeit regelmäßig lediglich in den Innenräumen stattfindet. Es besteht die Möglichkeit, die Innenräume durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend zu schützen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wand- oder Wallanlage würden erheblich höhere Kosten als die passiven Maßnahmen verursachen und keinen besseren Lärmschutz für die Arbeitenden in den Gewerbegebieten erzielen.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse ist passiver Lärmschutz das geeignete Mittel. Durch passiven Lärmschutz werden gesunde Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet. In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung Ziffer ◇6◇ aufgenommen:

" § 6 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

◇6◇ In den mit der Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Baugebieten sowie in dem mit der Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Teil des Baugebietes westlich der geplanten Straße C, südlich der Belastungsfläche (A) sind aufgrund der Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete von 55 dB (A) durch den Schienenlärm der Kurl-Netter-Umgehungsbahn im Falle der Nachtarbeit bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung (Grundrißanordnung, Baukörpergestaltung oder Verwendung von schallschützenden Außenbauteilen, wie z. B. Schallschutzfenster, Außentüren , Dachflächen, Wände etc.) zu treffen.

Nach dem "Runderlaß des Nordrhein-Westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -" vom 24.09.1990 (MBl. NW. S. 1448) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen."

8.2 Bodenbelastung

Als Standort mit langer Industriegeschichte ist die Fläche der ehem. Zeche und Kokerei Minister Stein in der Übersichtskarte der Stadt Dortmund zu bekannten und vermuteten Altlasten als Altstandort gekennzeichnet. Über eine multitemporale Luftbildauswertung hinausgehend ist für die gesamte Fläche des Service- und Gewerbeparkes Dortmund-Eving eine umfassende Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung waren Grundlage für die im März 1993 erstellte Machbarkeitsstudie und für das im August 1993 von der Ingenieurgesellschaft für Bautechnik mbH Zerna, Köpper und Partner vorgelegte Sanierungskonzept. Bei begründetem Interesse besteht jederzeit die Möglichkeit, das Sanierungskonzept beim Stadtplanungsamt einzusehen.

Zusammenfassend stellt sich die Baugrund-, Grundwasser- und Belastungssituation wie folgt dar:

Unter der Geländeoberkante steht eine etwa 2 m bis 8 m mächtige Anschüttung an, die sich im wesentlichen aus Bauschutt, Waschbergen, Asche und Schlacke zusammensetzt. Bereichsweise wurden auch Fundamentreste angetroffen.

Nach den Ergebnissen der chemischen Untersuchungen ist das ehemalige Betriebsgelände der Kokerei und Zeche Minister Stein durch organische und anorganische Schadstoffe belastet. Neben deutlichen bis starken kokereispezifischen Verunreinigungen (teilweise Teeröl in flüssiger Phase) wurden im Boden lokal erhebliche Belastungen durch PCB, Arsen, Quecksilber, Blei, Kupfer, Zink und Cadmium festgestellt.

In der Bodenluft wurden zum Teil höhere Konzentrationen an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Diese Belastungsbereiche sind lokal begrenzt.

Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen zeigen, daß - insbesondere im Bereich der ehem. Koksbatterien und Nebengewinnungsanlagen - ein Eintrag kokereispezifischer Schadstoffe in das erste Grundwasserstockwerk erfolgt ist. Ein weiteres vertikales Vordringen der Kontaminationen in das zweite Grundwasserstockwerk wurde bislang nicht festgestellt.

Detaillierte Angaben zur Gesamtbelastungssituation sind in den nachfolgend genannten Gutachten der DMT - Deutsche Montan Technologie -, Essen, dokumentiert:

Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Zeche und Kokerei Minister Stein 1/2/4/7 - Abschlußbericht Teilabschnitte 2A, 2B und 3 Nord vom 22.08.1991
Auftraggeber: Stadt Dortmund

Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung auf einer Teilfläche der ehem. Schachtanlage und Kokerei Minister Stein 1/2/4/7 - Teilfläche 3 Süd vom 10.12.1991
Auftraggeber: Stadt Dortmund

Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung auf einer Teilfläche der ehem. Schachtanlage Minister Stein 1/2/4/7 im Rahmen der Entlassung aus der Bergaufsicht vom 06.06.1991
Auftraggeber: Bergbau Westfalen AG und MGG

Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung auf einer Teilfläche der ehem. Schachtanlage Minister Stein 1/2/4/7 im Rahmen der Entlassung aus der Bergaufsicht - Teilfläche 3 Süd vom 10.12.1991
Auftraggeber: Bergbau Westfalen AG

Grundwasseruntersuchungen und Nachuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung auf der ehem. Schachtanlage Minister Stein 1/2/4/7 im Rahmen der Entlassung aus der Bergaufsicht vom 15.12.1992
Auftraggeber: Bergbau Westfalen AG

Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung für das Südgelände der ehem. Zeche und Kokerei Minister Stein 1/2/4/7 in Dortmund-Eving vom 04.05.1992
Auftraggeber: Bergbau Westfalen AG

Betrachtungen zur Durchführbarkeit einer hydraulischen Sanierung im Projektgebiet Minister Stein 1/2/4/7 vom 16.09.1993
Auftraggeber: Projektgesellschaft "Minister Stein" mbH

Untersuchungen im Rahmen der dynamischen Intensivverdichtung vom 13.10.1993
Auftraggeber: Projektgesellschaft "Minister Stein" mbH

Die vorgesehene städtebauliche Nutzung als Service- und Gewerbepark ist nur nach Durchführung umfangreicher Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen möglich.

Für die Umsetzung dieser Sanierungsaufgaben (und anderer Aufgaben) wurde die Projektgesellschaft "Minister Stein" mbH gegründet.

Der Gesellschaftsvertrag zwischen der Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG) und der Stadt Dortmund wurde am 11.12.1992 unterzeichnet. Gegenstand des Unternehmens ist die Durchführung der Maßnahmen zur Aufbereitung und Vermarktung ehemaliger Industrie- und Bergbauflächen in Dortmund-Eving, um sie im Rahmen der IBA-Zielsetzung einer Wiedernutzung als hochwertige Gewerbefläche zuzuführen, insbesondere durch Altlastensanierung, Verlegung von Leitungen und Umsetzung von Betriebseinrichtungen, Erschließung, Ausbau von öffentlichen Grünflächen und einer Teichanlage, Sanierung und Erneuerung von Gebäuden, Ausrichtung von Gutachterverfahren, Marketing und Akquisition.

Dieser Vertrag stellt sicher, daß der ehemalige Zechen- und Kokereistandort Minister Stein so aufbereitet und saniert wird, daß von den Bodenbelastungen keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen.

Die Sanierungskonzeption wurde durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Herten, und das städtische Umweltamt beratend und überwachend begleitet. Ebenso soll bei der Sanierungsdurchführung verfahren werden.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind. Die als "Warnfunktion" gedachte Kennzeichnung ist im vorliegenden Bebauungsplan für den gesamten Planbereich vorgenommen worden.

Zum Satzungsbeschluß sind die bestehenden Grundwasserbeobachtungspegel, sofern sie für die weitere Beobachtung benötigt werden, in einem Übersichtsplan zur Begründung des Bebauungsplanes gekennzeichnet worden. Ihre Sicherung soll über eine Grunddienstbarkeit erfolgen. Das gleiche gilt für Flächen, die für die Einrichtung von ggf. später notwendigen Grundwassersanierungsanlagen (Sanierungsbrunnen, Behandlungsanlage etc.) genutzt werden können (Anlagen 2 und 3). Die Originalpläne können jederzeit während der Dienststunden beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Im südwestlichen Planbereich ist trotz einer erheblichen Bodenkontamination und möglichen Gefährdung des Grundwassers im Offenlegungsplan eine Baufläche im rückwärtigen Bereich festgesetzt worden. Die Frage der Überbaubarkeit dieses Grundstückes ist durch die DMT geklärt worden. Nach den "Betrachtungen zur Durchführbarkeit einer hydraulischen Sanierung im Projektgebiet Minister Stein 1/2/4/7" der DMT vom 16.09.1993 steht einer Bebaung der im Bebauungsplan Ev 130/2 ausgewiesenen Flächen nichts entgegen.

Der südliche Randstreifen, der parallel zur ehemaligen bzw. bestehenden Eisenbahntrasse verläuft und im unmittelbaren Abstrom der Kokerei bzw. der Kläranlage liegt, wird von der Bebauung freigehalten. Diese geplante Nutzungsstruktur ermöglicht eine in Zukunft möglicherweise notwendig werdende hydraulische Sanierungsmaßnahme. Bei einer Verlagerung bzw. einem Austrag von Schadstoffen über den Grundwasserpfad können hydraulische Sanierungstechniken zur Unterbindung des weiteren Austrages von Schadstoffen angewendet werden.

Die vom Gutachter DMT vorgeschlagene Vorkehrung für eine möglicherweise notwendige hydraulische Sanierung (Grunddienstbarkeit für Geländestreifen am südlichen Rand des Plangebietes) wird vom Umweltamt als ausreichend angesehen.

In einer erweiterten Stellungnahme im Rahmen des Arbeitskreises "Altlasten" am 28.10.1993 führt der Gutachter aus, daß durch eine im für eine hydraulische Sanierung freigehaltenen Geländestreifen anzuordnende Galerie von Entnahmebrunnen gewährleistet werden kann, daß eine Verschmutzung des Grundwassers im südlichen Abstrombereich effektiv unterbunden wird.

Im Zusammenhang mit der Begutachtung hydraulischer Sanierungsmöglichkeiten ist auch geprüft worden, ob im Falle einer ggf. erforderlichen hydraulischen Sicherungsmaßnahme möglicherweise Bauschäden bzw. Setzungsschäden auftreten können. Die Projektgesellschaft "Minister Stein" mbH hat zu diesem Zweck eine gutachterliche Stellungnahme bei der Ingenieurgesellschaft für Bautechnik mbH Zerna, Köpper und Partner, die auch das Sanierungskonzept erarbeitet hat, in Auftrag gegeben. Nach der von dieser Gesellschaft vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme vom 15.12.1993, die bei berechtigtem Interesse jederzeit beim Stadtplanungsamt eingesehen werden kann, lassen die zur Zeit vorhandenen Erkenntnisse über die baugrundtechnischen und hydrologischen Verhältnisse im Planungsgebiet und die technischen Möglichkeiten, eine Grundwasserabsenkung zu steuern, erwarten, daß Auswirkungen hydraulischer Maßnahmen auf eine Bebauung bautechnisch nicht relevant sind und daß im Falle einer Anordnung der Entnahmebrunnen in einem Streifen entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, daß an der geplanten Bebauung keine Setzungsschäden eintreten werden. Prophylaktische Maßnahmen an baulichen Einrichtungen zum Vorbeugen von Schäden sind nach dieser gutachterlichen Stellungnahme nicht vorzusehen.

Grundsätzliche Inhalte der vorgesehenen Grundstückssanierung werden in den Bebauungsplan durch folgende Hinweise 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. Im südwestlichen Bebauungsplan-Bereich ist die Errichtung eines Gemeinschaftsstellplatzes (GSt) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Unter der Stellplatzfläche soll der Einbau kontaminierter Bodenmaterialien der Belastungskategorie III unter nachstehend genannten Bedingungen erfolgen:

   - völlige Umschließung der Ablagerungen durch geeignete Dichtungssysteme (mind. 2 m oberhalb des höchsten Grundwasserstandes);

   - flüssige und zähflüssige Schadstoffe (Mineralöle, Teeröle etc.) dürfen dort nicht gelagert werden. Sie sind außerhalb des Plangebietes ordnungsgemäß zu entsorgen.

   Sofern auf dieser Fläche nur die Einlagerung von kontaminiertem Material der Belastungskategorie II vorgesehen ist, kann auf eine Basisabdichtung verzichtet werden.

   Die Detailausführung der Ablagerungsfläche ist vor Realisierung der Maßnahme mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Frage eines etwaigen Genehmigungserfordernisses wird gesondert geprüft.

4. 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.

5. 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. Diese Maßnahme kann evtl. so aussehen, daß unter der Teichfolie eine Dränageschicht verlegt wird, die im Fall der Zerstörung der Dichtfolie das Wasser des Teiches über die RW-Kanalisation ableitet. Ausführungsdetails werden im nachfolgenden Genehmigungsverfahren geregelt.

6. 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).

7. In Bereichen großflächig organisch stark belasteter Anschüttungen (Kategorie III - viskose und flüssige Phasen -) ist der unter Pkt. 6 beschriebene Aufbau durch eine Dichtungs- und Dränageschicht zu ergänzen, deren Funktion es sein soll, die Mobilisierung von Schadstoffen durch versickerndes Niederschlagswasser zu unterbinden.

8. Auf eine Unterkellerung der Gebäude ist zu verzichten.

9. 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.

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. Es ist durch eine Grunddienstbarkeit sicherzustellen, daß die in dem Übersichtsplan Anlage 2 zur Bebauungsplan-Begründung Ev 130/2 vom 21. Dez. 1993 dargestellten vorhandenen Grundwasserbeobachtungspegel, die für die weitere Beobachtung benötigt werden, genutzt werden können. Das gleiche gilt für die in dem Übersichtsplan Anlage 3 zur Bebauungsplan-Begründung Ev 130/2 vom 21. Dez. 1993 gekennzeichneten Flächen für die Einrichtung von ggf. später notwendigen Grundwassersanierungsanlagen (Sanierungsbrunnen, Behandlungsanlage etc.).

12. Sämtliche Planungen baulicher Anlagen im Bereich der im Plangebiet vorhandenen Schächte sind mit dem Bergamt Kamen als der zuständigen Sonderordnungsbehörde abzustimmen.

    Innerhalb des Plangebietes liegen die verfüllten Schächte Minister Stein 2 und 4. Koordinaten der Schachtmittelpunkte:

    Minister Stein 2: R = ^{26} 01 497,02 H = ^{57} 13 580,25

    Minister Stein 4: R = ^{26} 01 617,82 H = ^{57} 13 502,23

    Der Schachtschutzbereich - Schlagkreis um den Schachtmittelpunkt - hat aufgrund von Ausgasungen für den Schacht 2 einen Radius von r = 40 m, für den Schacht 4 einen Radius von r = 20 m.

Innerhalb dieser Schachtschutzbereiche 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.

Die im Gemeinsamen Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 ("Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren") unter Pkt. 2.3.1 i. V. m. Punkt 2.3.2.1 genannten Voraussetzungen zur Sicherstellung der Sanierung von Untergrundbelastungen im Bebauungsplan-Verfahren...

"Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan nur in Kraft gesetzt werden, wenn durch Festsetzungen im Bebauungsplan, durch Maßnahmen nach Bauordnungsrecht oder sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (z. B. öffentlich-rechtlicher Vertrag) sichergestellt ist, daß von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können."

"Es bestehen keine Bedenken, wenn die Gemeinde in den Bebauungsplan Hinweise aufnimmt, die für nachfolgende Genehmigungsverfahren von Bedeutung sind."

... sind demzufolge erfüllt.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das gemeinsame Handeln der beiden Projektpartner (Grundstückseigentümer und Stadt Dortmund) - festgelegt durch die Projektgemeinschaft Minister Stein und ihre Ziele - macht keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Flächenbilanz

Flächen	(ca.) ha	(ca.) %
Gewerbegebiet	7,78	57,33
öffentliche Grünflächen	1,45	10,68
öffentliche Verkehrsflächen	2,25	16,58
private Verkehrsflächen (Parkplatz)	1,22	8,99

Wasserfläche	0,08	0,58
Gemeinschaftsstellplätze (GSt)	0,60	4,42
Sondergebiet Bergbau	0,18	1,32
gesamt	13,56	100

11. Entschädigung

Entschädigungsansprüche werden durch die Planung nicht ausgelöst, da zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes die "Projektgesellschaft Minister Stein" mbH unter Beteiligung der Stadt Dortmund und des Grundstückseigentümers gegründet wurde.

12. Kosten und Finanzierung

Mit der Stellung des Förderantrages zur Finanzierung der Maßnahme Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving aus dem NRW-EG-Programm RECHAR sind auf der Basis des städtebaulichen Vorentwurfes die Gesamtkosten ermittelt worden. Sie setzen sich zusammen aus den Sanierungskosten incl. den Kosten der Baureifmachung der Grundstücke, den Kosten für Erschließung, Anlage von Grünflächen und den Instandsetzungskosten für das Denkmal Hammerkopfturm.

Die Finanzierung sieht neben dem Förderanteil aus dem NRW-EG-Programm RECHAR eine Beteiligung des Grundstückseigentümers (Ruhrkohle AG) und der Stadt Dortmund vor. Entsprechend der bisher vorliegenden Bilanzierung ergibt sich für die Stadt Dortmund ein Finanzierungsanteil von 5,3 Mio. DM einschließlich Kosten für die Entwässerungskanäle, ggf. zuzüglich Kosten für Lärmschutzmaßnahmen bei den zwei Häusern Evinger Straße 160 und 162. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf ca. 31,7 Mio. DM.

13. Durchführung und Realisierung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der Vermarktung des Standortes und Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die oben genannte Projektgesellschaft gegründet worden. Der Gesellschaft obliegt es, dafür Sorge zu tragen, daß zunächst in der Phase der Sanierung und Baureifmachung sowie Erschließung der Grundstücke auf der Grundlage eines sach- und fachgerechten Ablaufplanes die notwendigen tiefbautechnischen Aufgaben gelöst werden.

Dortmund, den 21. Dez. 1993

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 27.01.1994 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) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 11.02.1994

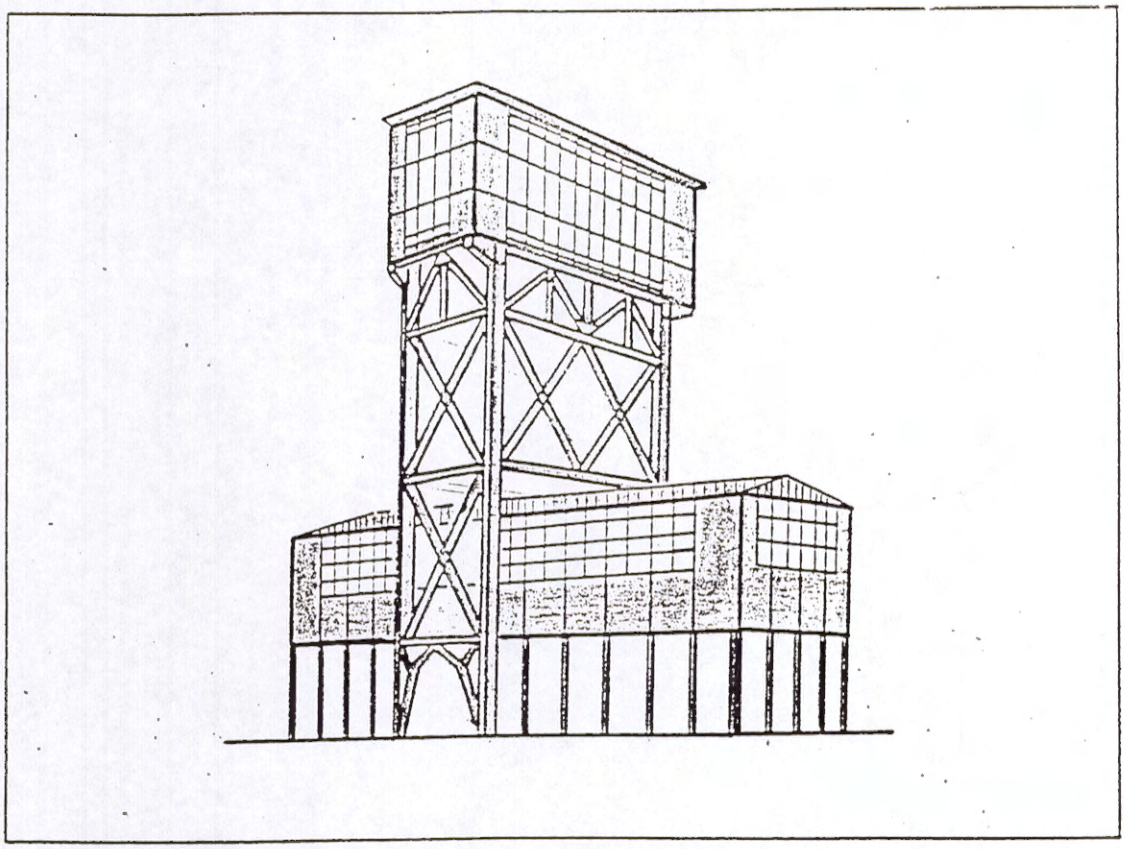
Abteilungsleiter

Anlage 1

Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving

- ehem. Zeche "Minister Stein" -

INVESTORENHANDBUCH



Das vorliegende Investorenhandbuch wird Gegenstand des Kaufvertrages

Dortmund, Dezember 1993

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Rahmenbedingungen

2. Der öffentliche Raum

2.1 Straßen

2.1.1 Beleuchtung

2.2 Öffentliche Grünflächen

2.2.1 Mittelallee

2.2.2 Grünflächen im Eingangsbereich (geplante Straße A/Hammerkopfturm)

2.2.3 Grünfläche im südlichen Planbereich

3. Die privaten Flächen

3.1 Freiflächen

3.2 Bauliche Anlagen

3.2.1 Fassaden der Verwaltungsgebäude

3.2.2 Hallengebäude

3.2.3 Fassadenbegrünung

3.2.4 Dachbegrünung

3.2.5 Dachformen

3.3 Nebenanlagen

3.4 Einfriedung

3.5 Werbeanlagen

1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Zechenbrache Minister Stein zu einem hochwertigen Standort für qualifizierte Gewerbebetriebe erfordert die Herausbildung eines städtebaulich und architektonisch prägnanten Standortprofiles. Ein eigenständiges, eindeutiges und den Standort profilierendes Bild kann nur entstehen, wenn im hinreichenden Maße Gestaltungsanforderungen sowohl für die Gestaltung der öffentlichen Räume als auch der privaten Flächen und Gebäude formuliert und in der Folge bewußt zur Erreichung des o. g. Zieles umgesetzt werden. Ein Anforderungskatalog an die städtebauliche und architektonische Gestaltung im Sinne von einzuhaltenden Mindestanforderungen kann nur der Untermauerung eines von allen Beteiligten angestrebten "baulichen Gestaltungs-Konsens" dienen.

Entsprechend der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten, dem Entwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Philosophie dieses gewerblichen Standortes heben alle gestalterischen Anforderungen auf die Durchgestaltung der für das spätere Erscheinungsbild des Gewerbeparkes wesentlichen Mittelallee und ihrer Randbebauung ab.

Wird mit Blick auf die weitestgehend ungehemmte Entfaltung der Produktion und Nebennutzungen eines Gewerbegebietes den diesen Funktionen rückseitig zugeordneten Flächen geringere gestalterische Bedeutung beigemessen, so gilt umsomehr, den sogenannten "Kopfseiten" der künftigen Gewerbegebiete (Büro- und Verwaltungsgebäude) entlang der Mittelallee sowie den öffentlichen Flächen am Hammerkopfturm ein städtebaulich signifikantes und städtebaulich wie architektonisch einmaliges Bild zu geben.

Ein städtebaulich abgerundetes und für das Prestige und die Vermarktung des Standortes Minister Stein und umgebender Flächenpotentiale prägnantes Bild kann jedoch nur entstehen, wenn die im Rahmen der in der Folge aufgeführten "Mindestanforderungen" an die Gestaltung verbliebenen Spielräume mit niveauvollen Einzellösungen gefüllt werden.

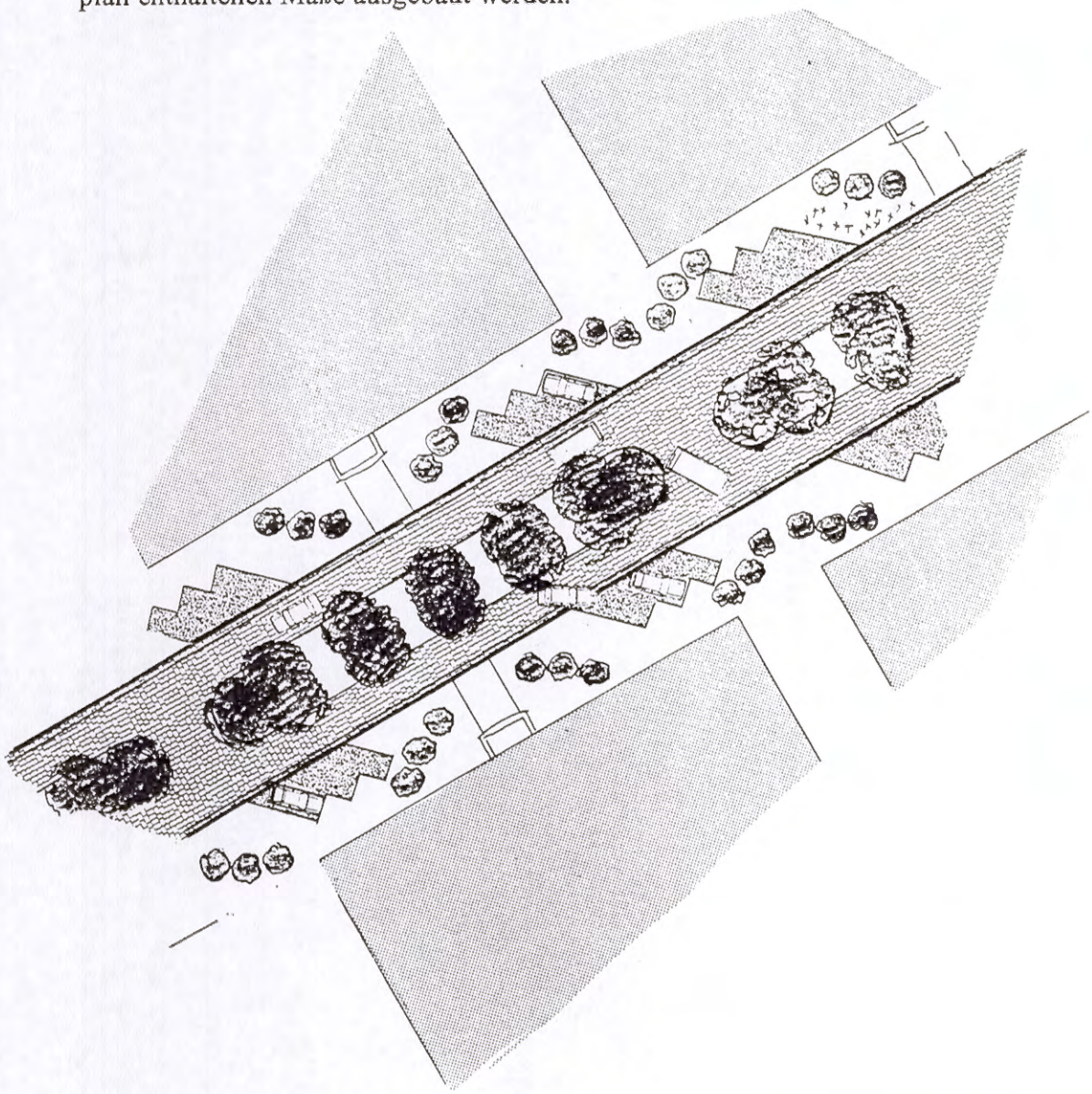
2. Der öffentliche Raum

2.1 Straßen

Das für die Gesamterschließung wesentliche Element, die im Zentrum stehende Mittelallee, soll als Mischverkehrsfläche mit integriertem, die Alleebäume aufnehmendem Grünstreifen ausgebildet werden. Die beidseitig für den jeweiligen Einrichtungsverkehr ausgebildeten 4,0 m breiten Geh- und Fahrflächen sollen in einer sonst nur für Wohngebiete bekannten Typik ausgebildet werden. Die im Bebauungsplan als Mischverkehrsfläche festgesetzte öffentliche Wegefläche soll in ihrem gesamten Umfang gepflastert werden (Material Ziegel, rot). Die Einfassung zu den privaten Grundstücksgrenzen soll mit Flachkantenstein erfolgen.

Die südlich des Hammerkopfturmes geplante Sticherschließung soll ebenfalls als Mischverkehrsfläche, hier mit Blick auf den Gegenverkehr in 5,5 m Breite und entsprechender Pflasterung ausgebildet werden.

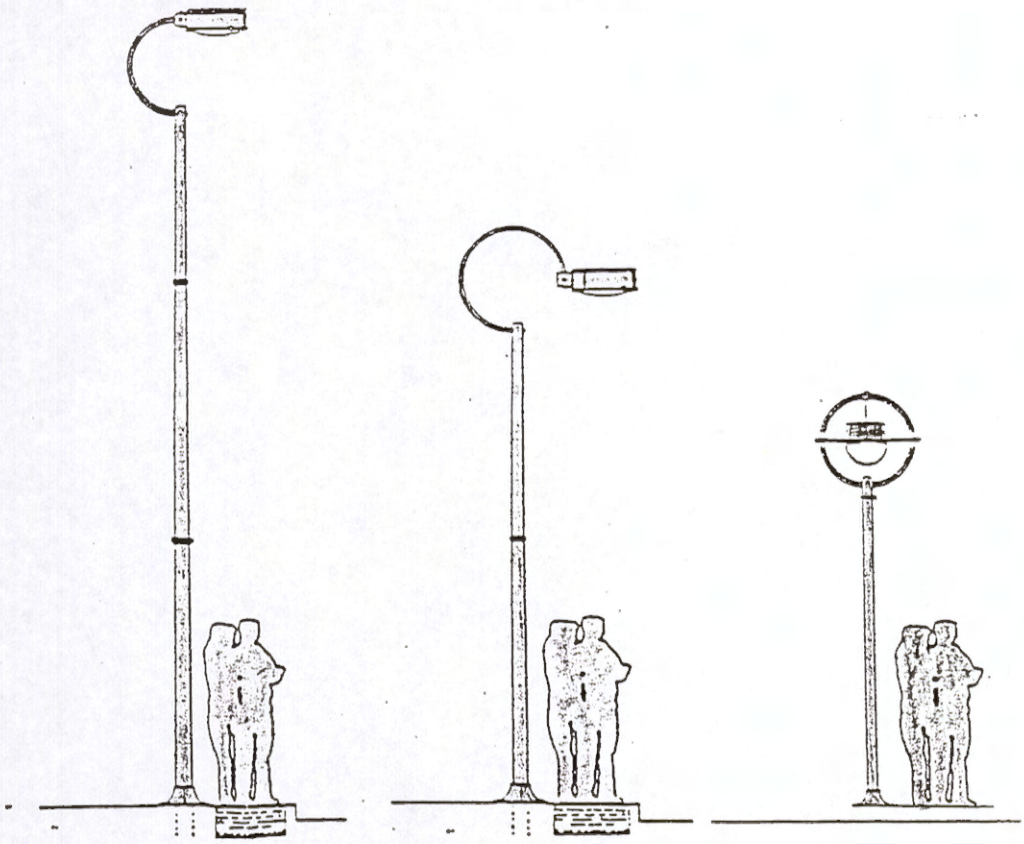
Alle weiteren im Bebauungsplangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen entsprechend den hierfür geltenden Standards auf der Grundlage der im Bebauungsplan enthaltenen Maße ausgebaut werden.



2.1.1 **Beleuchtung**

Das beabsichtigte hochwertige städtebauliche Bild, insbesondere der repräsentativen Mittelallee sowie des Platzbereiches am Denkmal Hammerkopfturm, soll durch eine den funktionalen Bedeutungen der unterschiedlichen öffentlichen Räume gerecht werdende Beleuchtung untermauert werden.

Folgende Leuchten sollen zur Verwendung kommen:



Planstraße B Planstraßen C und D Platz

2.2 Öffentliche Grünflächen

2.2.1 Mittelallee

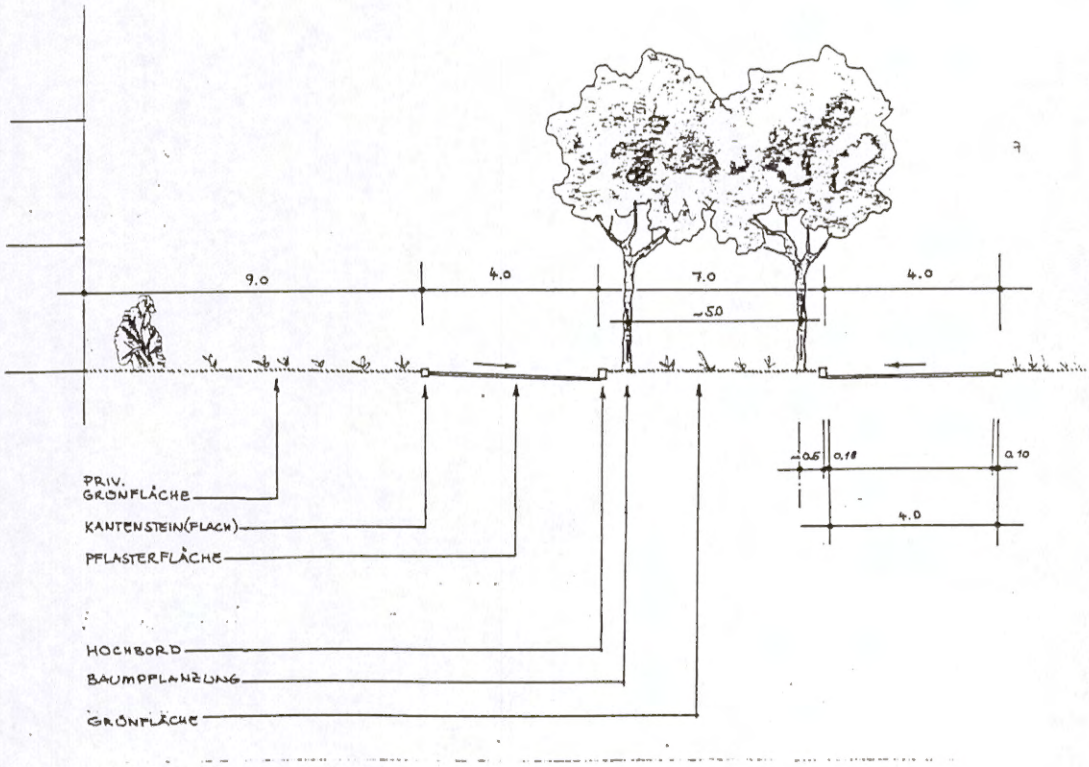
Die angestrebte Gestaltung des Straßenraumes wie auch der hier angesprochenen Mittelallee ist der Skizze zu Punkt 2.1 zu entnehmen.

Die in Rasen und/oder einem flachwachsenden Bodendecker (maximale Wuchshöhe 30 cm) anzulegende insgesamt 7,0 m breite Grünfläche (Verkehrsgrün) wird durch Hochborde vor dem Überfahren durch Pkw's geschützt. Baumpflanzungen zur Erzielung einer Allee sollen im Abstand von 50 cm zu vorgenanntem Hochbord erfolgen. Die Bäume sind in der Längsachse im Abstand von 8,0 m aufzureihen.

Mit Blick auf die gewünschte städtebauliche Gestaltung, die vorgefundene Altlastensituation und das vorgesehene Altlastensicherungskonzept sowie die angesprochene Notwendigkeit der Verlegung eines Schmutzwasserkanales und die beidseitig abgehenden Hausanschlüsse kann nur eine Baumart gepflanzt werden, die diesen Ansprüchen gleichzeitig gerecht wird.

Es ist die Anpflanzung der Linde vorgesehen.

Um Wendemöglichkeiten im Einrichtungsverkehr zu schaffen, ist die Mittelallee an zwei Stellen hierzu unterbrochen. Darüber hinaus sollen zusätzliche Querungsmöglichkeiten für Fußgänger angelegt werden.



2.2.2 Grünfläche im Eingangsbereich (geplante Straße A/Hammerkopfturm)

Dieser Grünzug ist funktional als großzügiger Einstieg und durchschaubarer Vorraum zum Gewerbepark sowie zum Hammerkopfturm gedacht.

Die Umsetzung dieses Zieles und Charakters erfordert die Ausgestaltung mit vorrangig wenigen Großbäumen bzw. Baumgruppen. Im Vorfeld der verbleibenden Gasreinigungsanlage bzw. der zwischen Gasreinigungsanlage und den neuen Gewerbebauten bleibenden Öffnungen sollen verdichtete Buschpflanzungen sowie eine höhere Pflanzdichte der Baumensembles für eine gestalterische Abschirmung sorgen.

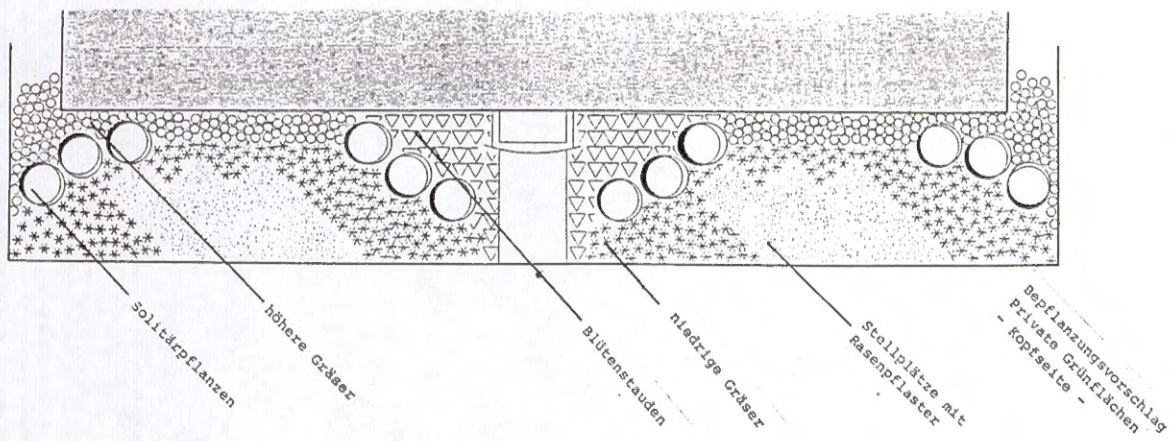
2.2.3 Grünfläche im südlichen Planbereich

Die Gestaltung soll betont den Landschaftscharakter und Übergang zwischen Bebauung und vorhandenem verwilderten Teil des Nordfriedhofes herausarbeiten. Dies soll durch standortgemäße Bepflanzung in den unterschiedlich vorfindbaren Zonen (Waldrand, überformte Böschung, offene Grünflächen, Modellierungen) erfolgen.

3. Die privaten Flächen

3.1 Freiflächen

Der mindestens 9,0 m breite "Vorgarten" zwischen Mischverkehrsfläche und Baugrenze der Verwaltungsgebäude soll durchgängig als Pflanzfläche ausgebildet werden. Entsprechend der im Bebauungsplan festgehaltenen Festsetzung sind Stellplätze für privilegiertes Parken möglich. Je 10,0 m Frontlänge des Grundstückes ist ein Stellplatz in Schrägaufstellung möglich. Mit Blick auf die Breite der Mischverkehrsfläche müssen sie in einer Länge von 7,0 m in Rasengitterstein ausgeführt sein (5,0 m Parkraum, 2,0 m Rückstoßfläche). Die Zuwegungen zu den Gebäudeeingängen sind in ihrer Ausbaubreite auf das erforderliche Maß zu begrenzen.



3.2 Bauliche Anlagen

3.2.1 Fassaden der Verwaltungsgebäude

Die Definition einer eigenen Standortidentität des Gewerbeparkes Minister Stein bedeutet eine Mindestfestlegung des bei allen Gebäuden anzuwendenden Materialkanons. Eine deutliche Signifikanz des Gesamtensembles Gewerbepark ist nur dann erzielbar, wenn sich, ausgehend von einem "Leitmaterial" für die Fassadengestaltung, die gestalterische Vielfalt eröffnet.

In Anknüpfung an den Standort der ehemaligen Schachtanlage Zeche Minister Stein und den noch verbliebenen Relikten dieser Industriegeschichte soll in der Regel als Grundmaterial der Fassadengestaltung Ziegel (Normalformat NF) im Farbspektrum (rot) dienen. So soll bei allen zu errichtenden Verwaltungsgebäuden, die visuell wirksam auf die Mischverkehrsfläche einwirken, ein Drittel der Fassadenwände mit dem Grundmaterial Ziegel ausgestaltet werden, um eine gestaltwirksame Verbindung im städtebaulichen Gesamtbild zu erzeugen. Im Zusammenspiel mit den sonst möglichen weiteren Baumaterialien verbleibt ein erheblicher individueller Gestaltungsraum für die Einzelbauwerke. Zur flächigen Ausgestaltung der Außenwände sollen im weiteren vorzugsweise folgende Materialien in Kombination mit dem Grundmaterial Ziegel verwendet werden:

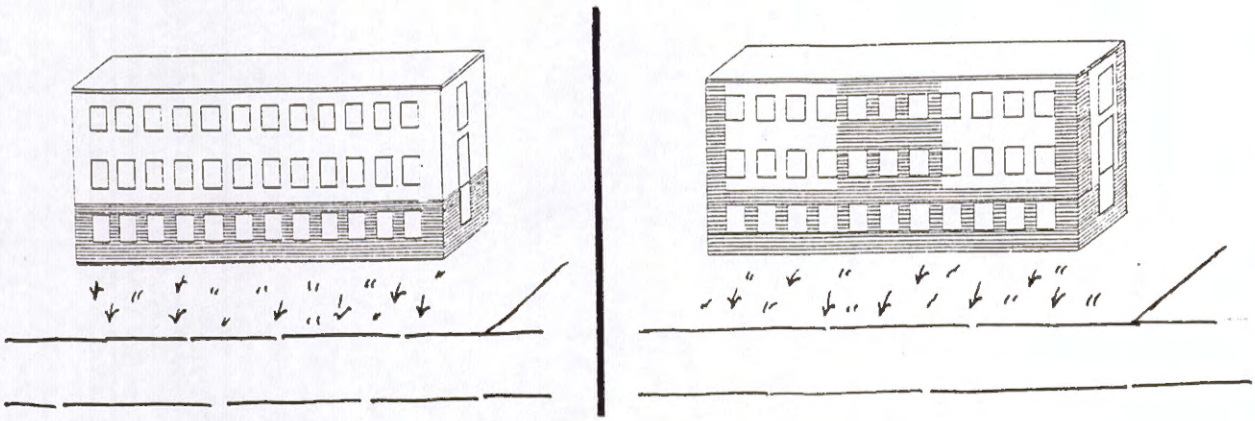
- Verkleidung aus Metall
- Glas und Spiegelglas
- Putz.

Folgende Baumaterialien sollen nicht verwendet werden:

- Betonsteine
- Fliesen
- Holzverkleidungen
- Kunststoffverkleidungen
- Struktur- bzw. Sichtbeton (flächig)
- Zementfaserverkleidung
- Trapezbleche
- Kupfer
- Schiefer
- Betonplatten (Sandwichbauweise).

Für fassadengliedernde und schmückende Elemente, wie sichtbare Konstruktionsteile, Sichtblenden, Sonnenschutz usw. sollen folgende Materialien vorzugsweise verwendet werden:

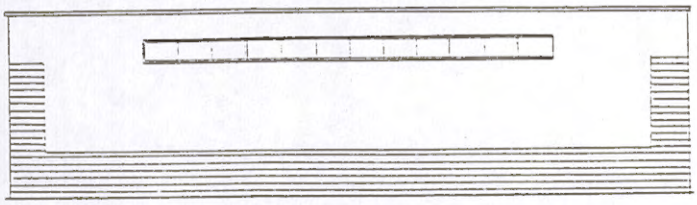
- Stahl-/Glaskonstruktionen
- Metallverkleidungen
- Putz.

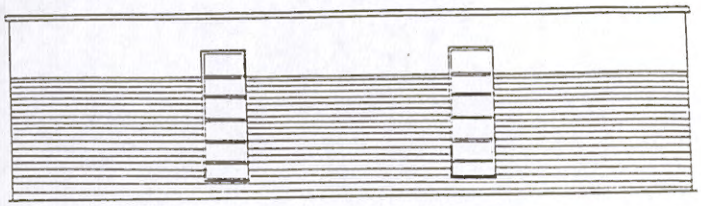


3.2.2 Hallengebäude

Entsprechend der städtebaulichen Philosophie dieses Gewerbeparkes sowie der gewünschten Ansiedlung von Betrieben mit einem prozentual hohen Anteil an Verwaltung und einem daraus resultierenden Verwaltungsgebäude in der hierfür im Bebauungsplan vorgesehenen Zone werden an die im rückwärtigen Grundstücksbereich liegenden und von der Mischverkehrsfläche nicht einsehbaren Fassaden der Hallen keine besonderen gestalterischen Anforderungen gestellt. Hier sind alle im derzeitigen Gewerbebau gängigen Materialtypen zulässig. In Ausnahmefällen wird es möglich sein, daß die proportionale Verteilung zwischen Verwaltungsfunktionen und produktiven Funktionen der einzelnen Betriebe nicht die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes über die gesamte Frontmeterlänge des Grundstückes ermöglicht. Bleibt das den Hallenkomplex abschirmende Verwaltungsgebäude unter 2/3 der Frontlänge des Gesamtgrundstückes (abzüglich der Abstandsflächen), so werden erhöhte gestalterische Anforderungen an die der Mischverkehrsfläche zugewandte und von dort sichtbare Fassadenwand der gewerblichen Halle des jeweiligen Grundstückes gestellt. In diesen Fällen soll in der Regel der für die Verwaltungsgebäude beschriebene Materialkanon in der Ausgestaltung der Fassadenfläche angewendet werden. Hierbei ist mindestens 1/3, höchstens jedoch 2/3 der sichtbaren Fassade der Produktionshalle im Grundmaterial Ziegel (siehe oben) auszuführen.

Zugelassen werden kann auch eine an die Fassadengestaltung des Büro-/Verwaltungsgebäudes angepaßte harmonische Farbgestaltung.





3.2.3 Fassadenbegrünung

Alle nicht vollständig mit Lichtöffnungen und/oder Toren belegten Wandflächen der gewerblichen Hallengebäude sollten zur Verbesserung des Kleinklimas an diesem ansonsten hochgradig versiegelten Standort begrünt werden.

Die Begrünung von Fassaden bringt eine Reihe von Vorteilen mit sich:

- Mikroklimaverbesserung durch Verdunstung
- Ausfilterung von Staubpartikeln
- Gebäudeschutz durch Abmilderung von Temperaturschwankungen, Wetterschutz
- Energieeinsparung durch Luftpolsterbildung zwischen Blattflächen und Gebäudeaußenwand
- optische Belebung von monotonen Fassaden
- Lebensraum für Tierarten.

Die Kosten einer Fassadenbegrünung sind im Regelfall gering. Bei Selbstklimmern beschränken sie sich auf die Pflanz- und Materialkosten (ca. 20,00 DM pro Stück). Andere Arten benötigen Kletterhilfen in Form von Spanndrähten, Rankgerüsten etc. und sind damit auch mit höheren Kosten verbunden.

Als Kletterpflanzen sollten folgende Pflanzarten verwendet und dauerhaft erhalten werden:

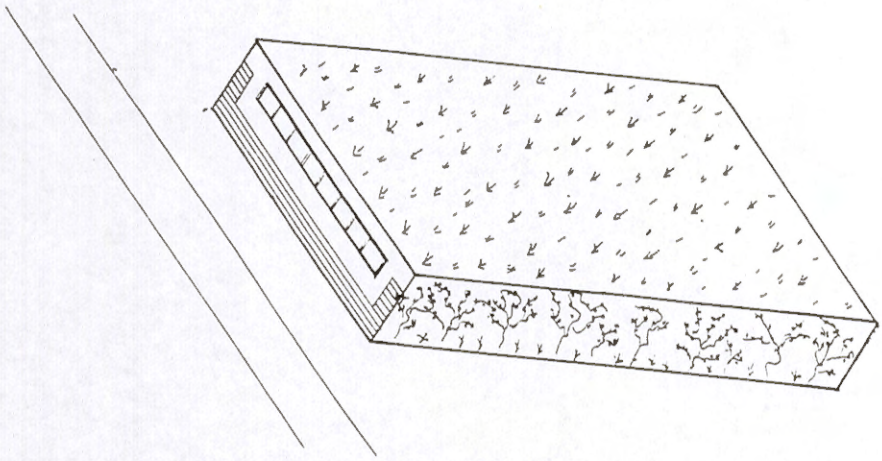
Clematis Wildformen - paniculata - montana	- Clematis
Lonicera alle windenden Sorten	- Jelängerjelieber
Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein

Gegebenenfalls entsprechend den Regelungen dieses Handbuches gestaltete Fassadenwände (Orientierung zur Planstraße C) sind nicht zu begrünen.

3.2.4 Dachbegrünung

Soweit möglich sollten die Vorteile einer flächigen Dachbegrünung bei Hallengebäuden genutzt werden. Neben den kleinklimatischen Verbesserungen durch erhöhte Verdunstung sind die betriebswirtschaftlichen Ersparnisse (Minimierung der Heiz- bzw. Kühlaufwendungen und Abwassergebühren) zu berücksichtigen.

Eine extensive Begrünung ist durch einen für den flächenhaften Bewuchs mit Staudengewächsen erforderlichen Auftrag von Pflanzsubstrat zu gewährleisten. Die konstruktiven Mehraufwendungen im Dachaufbau sind im Verhältnis zu den nachhaltigen Vorteilen zu betrachten.

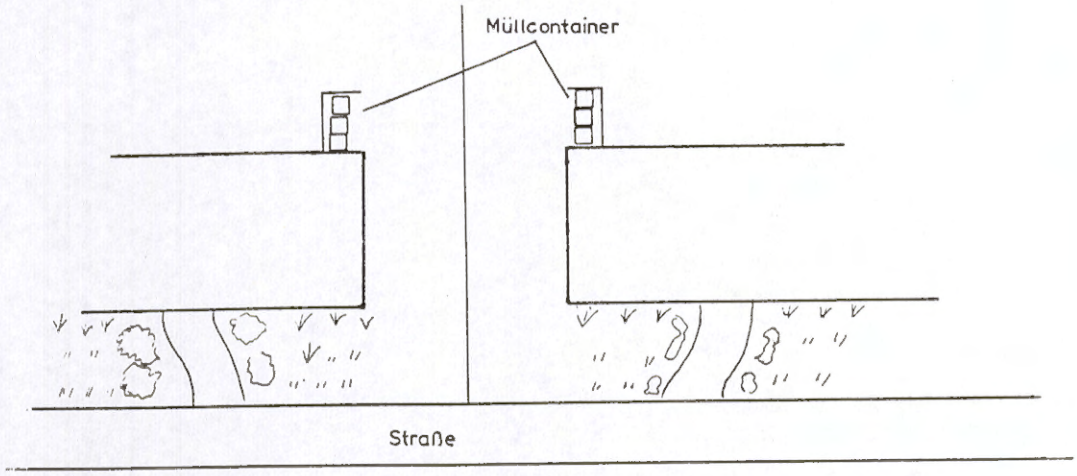


3.2.5 Dachformen

Die Verwaltungsgebäude sind mit Flachdächern auszuführen. Ausnahmsweise sind alle weiteren in Gewerbegebieten üblichen Dachformen zulässig, wenn der Dachansatzpunkt von der Mischverkehrsfläche nachweislich nicht wahrnehmbar wird. Hierdurch soll gewährleistet sein, daß auch eine durchgehende Traufkante entlang der Straße als Leitmotiv für die Gesamtgestaltung wirksam werden kann.

3.3 Nebenanlagen

Notwendige Nebenanlagen, wie beispielsweise Müllentsorgungscontainer usw. sind nur in Grundstücksbereichen zulässig, die gegenüber der hochwertig gestalteten Mischverkehrsfläche und ihrer repräsentativen Funktion abgeschirmt sind. In den grünen Vorgärten der Verwaltungsgebäude sind sie unzulässig.

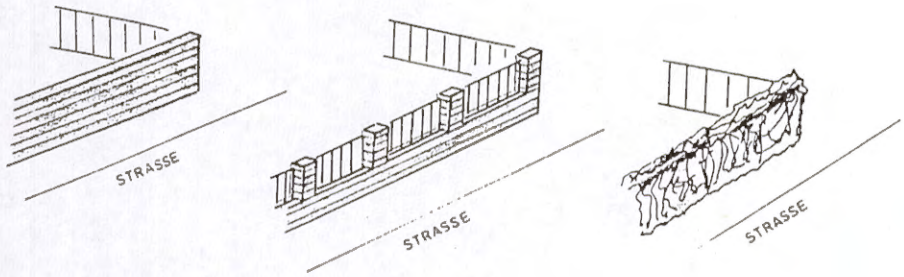


3.4 Einfriedungen

Wesentliches Gestaltungsmerkmal des städtebaulichen Entwurfes ist der durchgehende Charakter der im Vorfeld der Verwaltungsgebäude befindlichen "Vorgärten". Um diese gestalterisch verbindende Wirkung zu ermöglichen, sind die üblicherweise auf der Grundstücksgrenze errichteten Grundstückseinfriedungen straßenseitig (bezogen auf die Mischverkehrsfläche) nur auf den zurückliegenden überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Einschränkungen gelten nur für die Baugrundstücke an den Planstraßen "C" und "D".

In Anpassung an die bauliche Gestaltung der Gebäude sind mit Orientierung auf die Mischverkehrsfläche nur ziegelverkleidete Mauern, Kombination aus Mauerwerk und Stahlgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist ausgeschlossen.

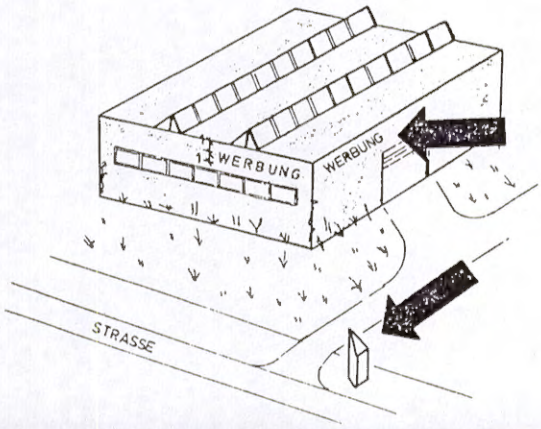
Für die rückwärtigen Grundstücksteile werden keine Regelungen getroffen.



3.5 Werbeanlagen

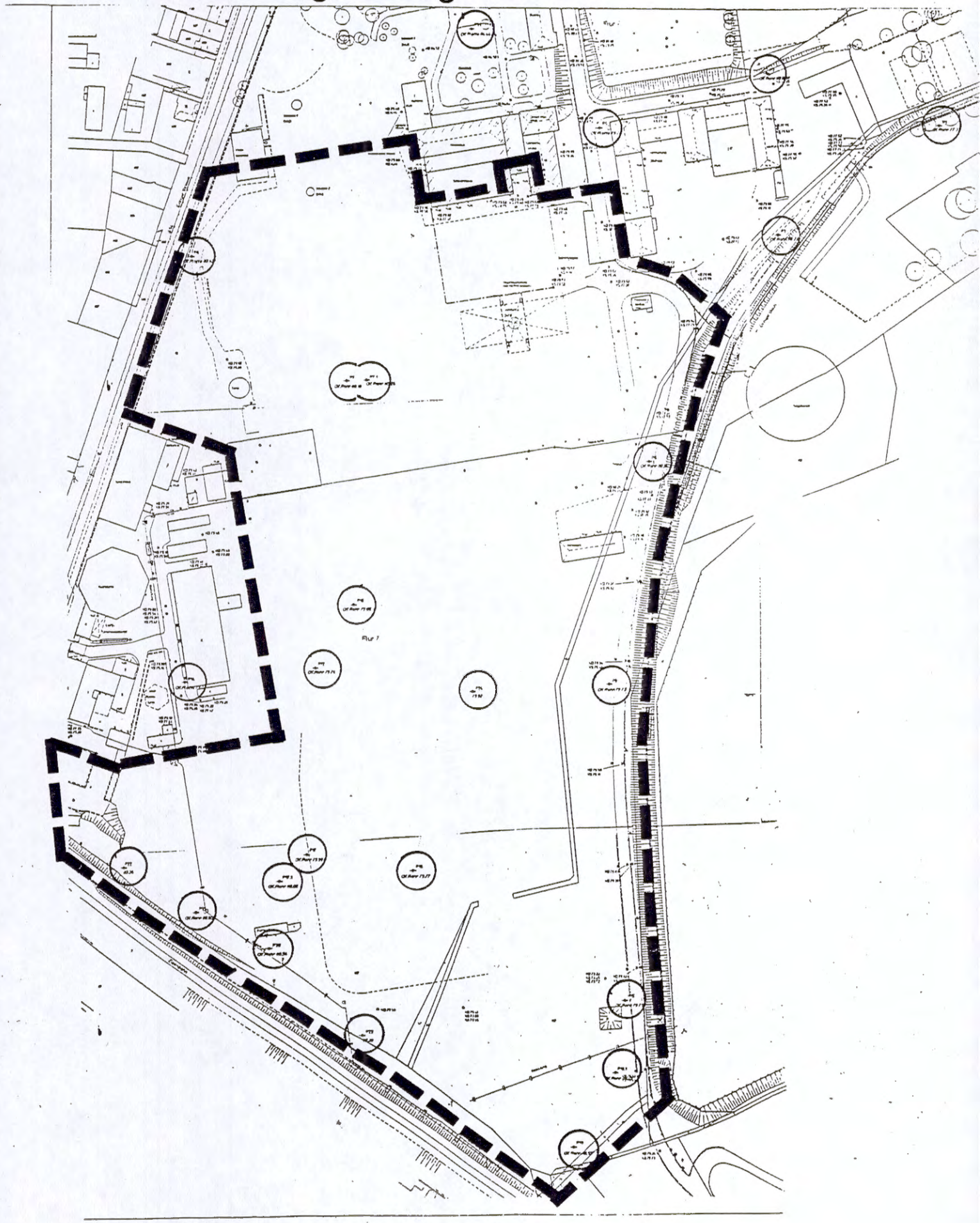
Zur Sicherung des städtebaulichen Gesamtbildes entlang der Mischverkehrsfläche soll in den, den Verwaltungsgebäuden vorgelagerten Grünflächen ("Vorgärten") je Grundstück nur maximal eine Werbeanlage zugelassen werden. Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind an der Stelle der Leistung je Fassadenwandfläche (mit Orientierung auf die Mischverkehrsfläche) nur einmal bis zu einer Höhe von 1,0 m, mindestens jedoch 1,0 m unter der Gebäudeoberkante, zulässig.

Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen (z. B. Flaggen) sind unzulässig.
Um mit Blick auf die Trennung der Verkehrssysteme (privilegierte Erschließung und Erschließung für den Schwerverkehr sowie für Beschäftigte) sinnfällige Hinweise zu geben, soll die Werbung, wenn möglich in Form eines Sammelhinweisschildes im Eingangsbereich des Gewerbeparkes erfolgen. Hierzu sind Standorte in den öffentlichen Flächen im Norden zu nutzen.



Anlage 2

Übersichtsplan zu vorhandenen Grundwasser-beobachtungspegeln,die für die weitere Beobachtung benötigt werden.



Anlage II

COMPUTERSYSTEM: DEC MICRO_VAX_II

ÖBVI H.TIEMANN, L.SCHULTE
KARL-MARX-STRASSE 66
44141 DORTMUND
Telefon: 0231 / 57 98 99
Telefax: 55 32 15

KOORDINATENVERZEICHNIS der Grundwassermeßstellen "Minister Stein"

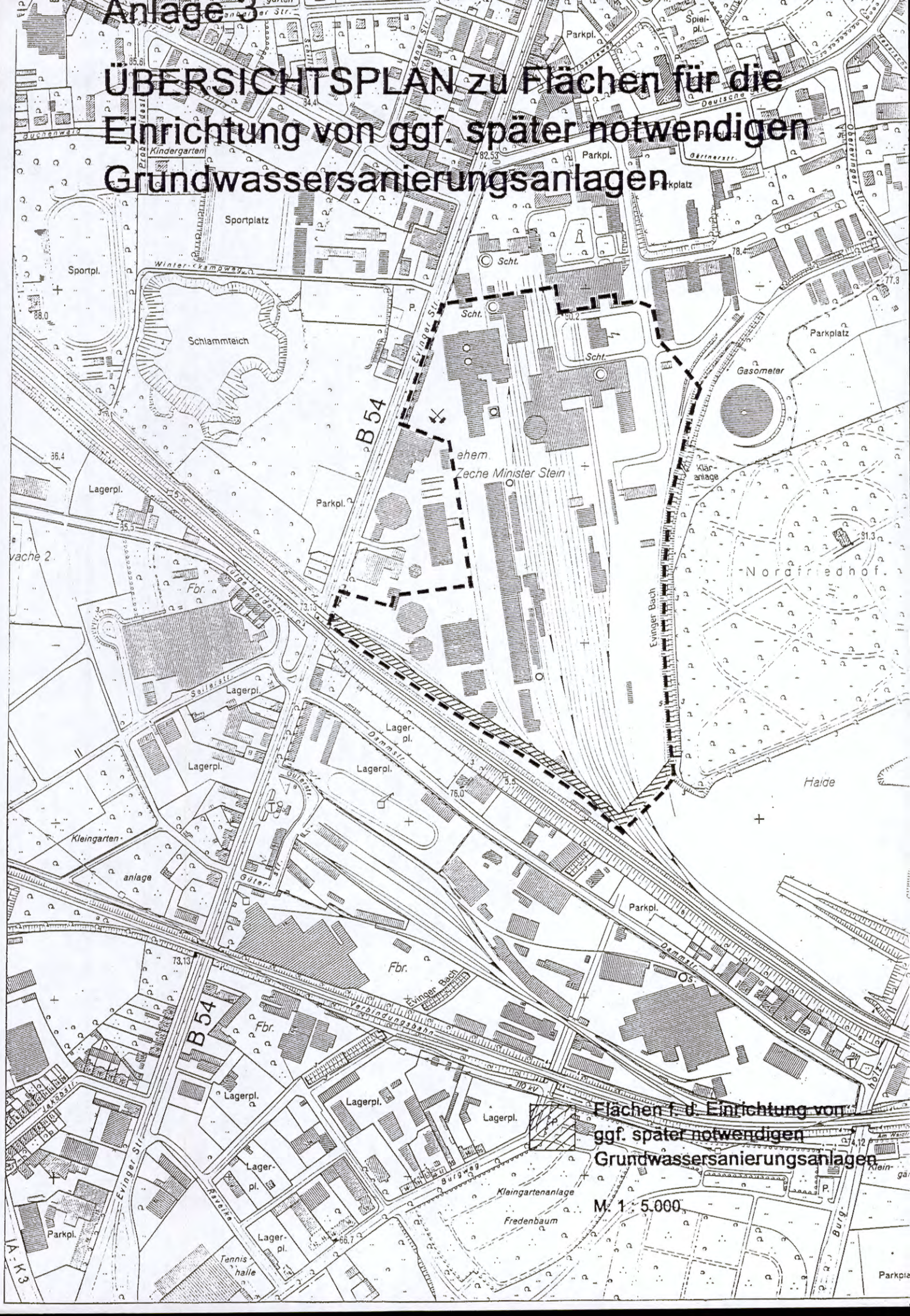
GEMEINDE : Dortmund

GEMARKUNG : Eving

PKTNR.ART	Y	X	H	CODE
1.0	2601868.666	5713615.665	77.330	0
2.0	2601767.013	5713648.763	78.650	0
3.0	2601773.740	5713552.064	79.240	0
4.0	2601687.754	5713617.110	79.770	0
5.0	2601592.266	5713676.246	84.440	0
6.0	2601697.033	5713419.901	80.150	0
7.0	2601518.915	5713468.262	80.180	0
8.0	2601428.539	5713542.842	80.450	0
9.0	2601473.021	5713259.516	79.720	0
10.0	2601523.222	5713337.051	79.560	0
12.0	2601500.000	5713300.000	79.740	0
14.0	2601424.748	5713292.587	79.070	0
15.0	2601631.220	5713103.002	79.790	0
16.0	2601537.088	5713179.821	79.770	0
17.0	2601494.461	5713189.420	79.990	0
19.0	2601650.731	5713015.412	80.550	0
20.0	2601472.568	5713134.965	80.540	0
21.0	2601430.497	5713156.469	80.600	0
22.0	2601387.687	5713183.060	80.340	0
23.0	2601527.326	5713083.058	80.300	0
24.0	2601592.978	5713265.549	79.920	0
71.0	2601530.770	5713468.783	80.240	0
171.0	2601478.545	5713174.121	80.060	0
191.0	2601675.416	5713059.734	80.290	0

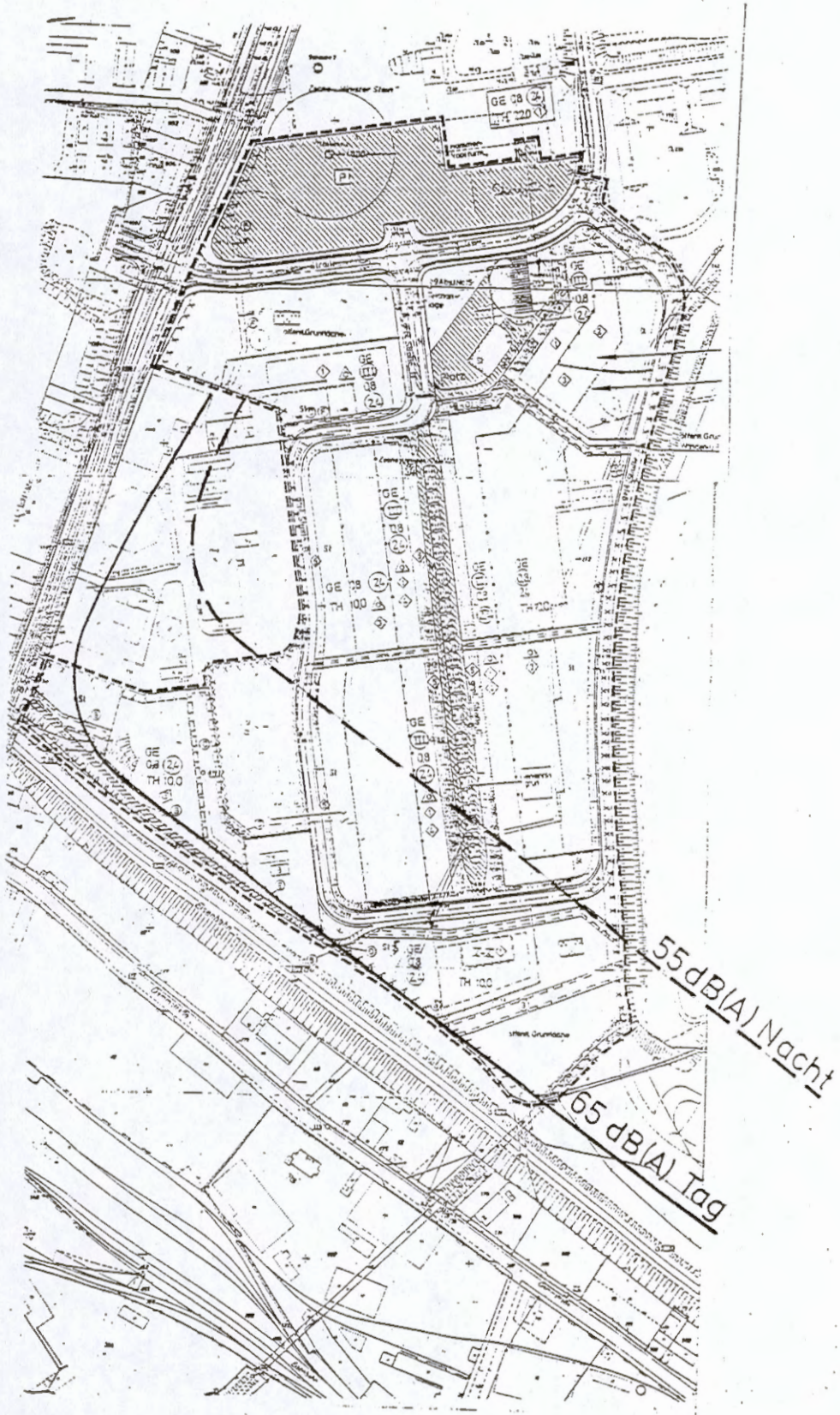
Anlage 3

ÜBERSICHTSPLAN zu Flächen für die Einrichtung von ggf. später notwendigen Grundwassersanierungsanlagen



Flächen f. d. Einrichtung von ggf. später notwendigen Grundwassersanierungsanlagen

M. 1 : 5.000



Anlage 4

Bebauungsplan Ev 130/2 - Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving

Schalltechnische Untersuchung

Darstellung der Isophonen (4 m über Geländeoberkante)

- Freie Schallausbreitung -