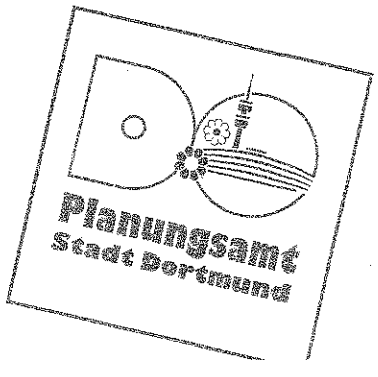
BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Hu 126/1

- Gewerbepark Hansa -

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Hu 126/1 - Gewerbepark Hansa -

Inhaltsverzeichnis

1. Das Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Beschreibung des Plangebietes

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

3. Städtebauliche Ausgangslage

4. Erläuterungen zu den Baugebieten
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.1.1 Gewerbegebiet (GE)
4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
4.1.3 Mischgebiet (MI)
4.1.4 Bereich unter Bergaufsicht

5. Verkehrliche Erschließung
5.1 Äußere Erschließung
5.2 Innere Erschließung
5.3 Ruhender Verkehr
5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
5.5 Fuß- und Radverkehr

6 Grünflächen
6.1 Öffentliche Grünflächen
6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

7. Denkmalschutz

8. Ver- und Entsorgung
8.1 Versorgungsanlagen / Leitungen
8.2 Integriertes Energieversorgungskonzept

9. Umweltbelange
9.1 Altlasten
9.2 Lärmschutz
9.3 Erschütterungen durch die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG
9.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

11. Flächenbilanz

12. Entschädigung

13. Kosten und Finanzierung

14. Durchführung und Realisierung

Anlagen

Anlage 1 = Investorenhandbuch

Anlage 2 = Übersichtsplan zu vorhandenen Grundwasserbeobachtungspegeln, die für die weitere Beobachtung benötigt werden

Anlage 3 = Schalltechnische Untersuchung

1. Das Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Hu 126/1 - Gewerbepark Hansa - umfaßt im Stadtbezirk Huckarde - Ortsteil Huckarde - den Bereich westlich der Eisenbahnlinie Dortmund-Hauptbahnhof - Dortmund-Mengede zwischen Nordseite der Eisenbahnlinie Dortmund-Hauptbahnhof - Dortmund-Lütgendortmund bis zur Südostecke des Grundstückes Oberfeldstraße 20, entlang der Ost- und Nordseite dieses Grundstückes bis zur Südwestecke des Grundstückes Oberfeldstraße 2, von da weiter nach Norden bis zur Straße Mattlacke, von dort etwa entlang einer Bautiefe westlich der Mengeder Straße bis ca. 70 m nördlich der Straße "Mailoh" (Südseite des Grundstückes Mengeder Straße 120), von da nach Osten abknickend über die Mengeder Straße durch den südlichen Teil des Geländes der ehemaligen Kokerei Hansa bis zur Nordostecke des Pumpwerk-Grundstückes (westlich der Eisenbahnlinie Dortmund-Hauptbahnhof - Dortmund-Mengede).

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird räumlich und strukturell durch die Montanindustrie (ehemalige Kokerei und Zeche Hansa) geprägt.

Nördlich des Bahndammes der Eisenbahnlinie Dortmund-Hauptbahnhof - Dortmund-Lütgendortmund befindet sich die im Jahre 1980 stillgelegte Zeche Hansa mit der nördlich daran angrenzenden 1993 ebenfalls stillgelegten Kokerei Hansa.

Bis auf die zentrale Wasserhaltung, die alte Schmiede, das Schalthaus und einem Verwaltungsgebäude, in dem sich ein bauliches Institut befindet, ist das Zechengelände abgeräumt und liegt heute zum überwiegenden Teil brach.

Entlang der Mengeder Straße ist eine straßenbegleitende II - III-geschossige, vereinzelt auch IV-geschossige Bebauung entstanden.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Entwicklungsziele aus der Sicht der Stadtentwicklung

Der Niedergang der Montanindustrie und insbesondere die Nordwanderung des Bergbaues haben besonders den Dortmunder Norden negativ beeinflußt. So verlor der Ortsteil Huckarde mit der Schließung der Kokerei und Zeche Hansa rund 9.000 Arbeitsplätze.

Ein solch enormer Beschäftigungsrückgang droht neben den allgemeinen Folgen eines geringen Arbeitsplatzangebotes nunmehr nachhaltig auf das derzeit noch funktionsfähige Stadtteilzentrum mit geringer Kaufkraft und Umsatzrückgang durchzuschlagen.

Die wesentliche - wenn nicht sogar die entscheidende - Voraussetzung zur Revitalisierung des Ortsteiles Huckarde ist, neben der grundsätzlichen städtebaulichen Aufwertung des Ortsteiles und der Verbesserung der Verkehrsanbindung, die Schaffung von Arbeitsplätzen durch Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe.

2.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Hauptsächliches Ziel der Planung ist die schnelle Reaktivierung der Zechenbrache Hansa für die Ansiedlung von vorzugsweise technologieorientiertem Produktionsgewerbe sowie Dienstleistungsbetrieben.

Auf einer ca. 12 ha großen Baufläche soll ein Gewerbepark für technologie- und dienstleistungsorientiertes Gewerbe entstehen, bei dem, neben einer hohen Gestaltungsqualität der baulichen Anlagen und des öffentlichen Straßenraumes, auch ein hoher Durchgrünungsanteil die heutigen Anforderungen an ein Gewerbegebiet sicherstellen sollen.

Im Rahmen der Ansiedlung von technologie- und dienstleistungsorientiertem Gewerbe ist entlang der L 609 n die Errichtung von 9,00 m - 12,50 m hohen Produktions- oder Bürogebäuden vorgesehen. Weiter östlich zum Bahndamm können Produktions- oder Bürogebäude mit einer max. Höhe von 12,50 m gebaut werden. Direkt nördlich des Bahndammes sollen solitäre Gebäude mit einer Höhe von bis zu 15,00 m entstehen, die mit besonderer Architektur zur Prägung des Gebietscharakters beitragen. Hiermit wird der Gewerbepark Hansa auch über die Barriere "Bahndamm" hinaus nach Süden hinweg sichtbar.

Obgleich faktisch erst die Ausgestaltung der Bauvorhaben auf den Einzelgrundstücken die spätere Standortqualität erbringt oder u. U. auch verhindert, ist von weitergehenden detaillierten Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Baugrundstücke abgesehen worden.

Der bestehende Konsens zwischen dem Grundstückseigentümer (LEG), der Gesellschaft Internationale Bauausstellung Emscherpark mbH (IBA) und der Stadt Dortmund bei der Entwicklung des Gewerbeparkes Hansa, läßt eine Verlegung der Regelung zur Gestaltung der Einzelbauvorhaben in die abzuschließenden Grundstückskaufverträge sinnvoll erscheinen. Es ist beabsichtigt, ein "Investorenhandbuch" mit weitergehenden Regelungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude und Freiflächen zur Grundlage für den Kaufvertrag zu machen (siehe Anlage 1: Investorenhandbuch).

Von besonderer Bedeutung bei der Ansiedlung von technologie- und dienstleistungsorientiertem Gewerbe in dem Gewerbepark ist, ebenso wie die bereits erwähnte anspruchsvolle städtebauliche Gestaltung und Durchgrünung, der öffentliche Straßenraum.

Durch Anpflanzen von Bäumen - die einen Alleecharakter vermitteln - in Verbindung mit 8 m bzw. 6 m tiefen "privaten Grünflächen" vor den Gebäuden, die mit Sträuchern und Hecken bepflanzt werden (siehe textliche Festsetzung ◇8◇), soll der so gestaltete Straßenraum zu einer hohen Gestaltqualität beitragen und damit auch zur "Visitenkarte" des Gewerbeparkes werden.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz wird künftig durch die L 609 n, die den Planbereich von Norden nach Süden her durchqueren wird, sichergestellt. Darüber ist der Gewerbepark künftig unmittelbar an die BAB A 2 Oberhausen - Hannover im Norden und im Süden an die B 1 / A 430 angebunden.

Gerade mit der geplanten Anbindung an die B 1 entsteht eine schnelle Verbindung mit dem Technologiepark Dortmund im Universitätsbereich, womit die besondere Bedeutung des Standortes "Gewerbepark Hansa" im Hinblick auf technologieorientiertes Gewerbe deutlich wird.

Aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung von 18.000 Kfz / 24 Std. wird die L 609 n mit drei Fahrspuren ausgebaut, wobei die dritte Spur als Bedarfsspur einzustufen ist.

Ergänzt wird dieser Ausbau durch die Anlage von Fuß- und Radwegen. Die Fuß- und Radwege entlang der L 609 n werden durch Grünstreifen, die alleeartig mit Bäumen bepflanzt werden, von der Fahrbahn abgesetzt.

Nach Realisierung der neuen Straße L 609 n könnte dann die Mengeder Straße zu einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße umgestaltet werden.

Ein zusätzlicher Planungsgegenstand besteht in der Verlegung und Begradigung der Parsevalstraße. Diese Verlegung ist zweckmäßig, da die Parsevalstraße unter erforderlicher Veränderung des Höhenniveaus an die geplante L 609 n verkehrstechnisch angebunden werden soll. Gleichzeitig wird mit der Verlegung der Parsevalstraße eine sinnvolle Ergänzung der gewerblichen Ansiedlungsfläche erreicht.

Mit der Begradigung der Parsevalstraße werden mehrere Wohnhäuser älterer Bausubstanz entlang der Parsevalstraße als Verkehrs- und Gewerbeflächen überplant. Ein stadtseitiger Ankauf der betroffenen Grundstücke an der Parsevalstraße ist zum größten Teil bereits vollzogen. Für die beiden noch benötigten Grundstücke laufen derzeit die Grunderwerbsverhandlungen. Danach werden die betroffenen Bewohner der abzureißenden Gebäude von der Stadt bei dem Bemühen unterstützt, gleichwertigen Wohnraum zu finden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Verlegung der Stadtbahntrasse nach Dortmund-Westerfilde, die mit der städtebaulichen Neuordnung und verkehrstechnischen Lösung des Knotenpunktes zwischen der geplanten L 609 n sowie der beabsichtigten Stadtbahn nach Dortmund-Kirchlinde und der bestehenden Strecke nach Dortmund-Westerfilde zu sehen ist. Die Stadtbahntrasse nach Westerfilde soll in den westlichen Bereich der Straße "Hülshof" verlegt und durch ein neues Tunnelbauwerk auf die vorhandene Trasse nördlich des Bahndammes geführt werden. Zugleich soll über ein Brückenbauwerk die geplante Stadtbahn nach Kirchlinde südlich des Bahndammes ein- bzw. ausgefädelt werden. Die dazu erforderlichen Regelungen werden in dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Hu 126/2 getroffen, der zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt wird.

Die bereits feststehende Trassenführung im Teilabschnitt nördlich des Bahndammes wird vorab im Bebauungsplan Hu 126/1 geregelt.

Durch die Verlegung der Schienen und den Neubau der Straße L 609 n ist der Immissionsschutz in bezug auf die benachbarte Wohnbebauung zu berücksichtigen. Die innerhalb der Plangrenze befindlichen Wohngebiete nördlich des Bahndammes sind hauptsächlich aus Immissionsschutzgründen in den Planbereich aufgenommen worden.

Die bestehenden Gebäude werden - mit wenigen Ausnahmen - entsprechend ihrer jetzigen Nutzung im Bestand gesichert. Darüber hinaus sollen im Bereich der Mengeder Straße Baulücken geschlossen werden.

Mit der weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen entlang der Mengeder Straße soll die jetzt vorhandene Siedlungsstruktur ausgebaut und gefestigt werden. Langfristig ist geplant, die Kokerei-Fläche im Norden ebenfalls durch die L 609 n zu erschließen. Von daher bietet es sich an, auch Grundstücke im Nordosten des Plangebietes als Fortführung der bestehenden Bebauung für Wohnzwecke vorzusehen.

3. Städtebauliche Ausgangslage

Das ehemalige Zechengelände ist heute überwiegend Brachfläche. Mehrere Gebäude und Anlagen, die ehemals bergbaulich genutzt wurden, sollen zukünftig erhalten bleiben.

Im Zentrum des Zechengeländes befindet sich die zentrale Wasserhaltung. Sie wird nach Auskunft der Ruhrkohle Westfalen AG auf Dauer bestehen bleiben.

Östlich der geplanten Straße L 609 n auf dem ehemaligen Zechengelände liegt die "Alte Schmiede", ein Verwaltungsgebäude und das Schalthaus der ehemaligen Schachtanlage. Während die zur Zeit ungenutzte "Alte Schmiede" unter Denkmalschutz steht, wird das Verwaltungsgebäude vom Institut für Arbeitssicherheit genutzt. Das Schalthaus sichert zur Zeit in geringem Maße die elektrische Versorgung von ruhrkohleeigenen Betrieben und soll mittelfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Böden sind überwiegend durch organische Schadstoffe kontaminiert. Zudem sind in geringer Tiefe bereichsweise Fundamentreste verteilt. Auf der Grundlage der bereits durchgeführten Gefährdungsabschätzung ist ein Sanierungskonzept erarbeitet worden. Nähere Einzelheiten sind dem Punkt 9 (Umweltbelange) dieser Begründung zu entnehmen.

Die Bebauung entlang der Mengeder Straße ist geprägt durch eine II- bis III-geschossige Wohnbebauung. Hier befinden sich Gebäudeformen, die von der Jahrhundertwende bis in die 90iger Jahre architektonisch bestimmt sind. Zum überwiegenden Teil ist die Nutzung der Gebäude an der Mengeder Straße als WA-Gebiet einzustufen. Die Gebäude dienen vorwiegend dem Wohnen, vereinzelt befinden sich in den Erdgeschossen Läden, die zur Versorgung des Gebietes beitragen sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Auf dem Grundstück Mengeder Straße 112/120 ist im Verlaufe der Jahre eine typische Mischgebietsnutzung entstanden. In diesem Bereich befindet sich ein Autohaus mit angegliederter Reparaturwerkstatt sowie das Wohngebäude auf dem Grundstück Mengeder Straße 112.

Westlich des Schalthauses liegt eine öffentliche Parkanlage ("Zechenpark"), die als Stadtteilpark zur Naherholung dient.

Direkt nördlich des Bahndammes südlich Wengestraße existiert auf städtischem Grundstück Grabeland, das in Verbindung mit der öffentlichen Parkanlage bereits heute Ansätze zu einem "grünen Eingangsbereich" aufweist. Sowohl die bestehende Wengestraße und Oberfeldstraße mit dem Busbahnhof westlich der Stadtbahngleise als auch die Gleisanlagen selbst relativieren allerdings den Gesamteindruck des "grünen Eingangsbereiches".

4. Erläuterungen zu den Baugebieten

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 2.2 dieser Begründung dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung (Gewerbepark für die Ansiedlung von technologie- und dienstleistungsorientiertem Gewerbe) wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete, entsprechend des unterschiedlichen Emissionsgrades nach der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 (SMBl. NW 283) gegliedert (siehe textliche Festsetzungen ◇1◇ - ◇6◇).

Mit Blick auf die dem geplanten Gewerbegebiet am nächsten liegende Wohnbebauung im Bereich der Mengeder Straße wurde auf der Grundlage der derzeit gültigen o. g. Abstandsliste eine Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend des zulässigen Emissionsgrades vorgenommen. Für die festgesetzten Gewerbegebiete entlang der L 609 n innerhalb des 100 m - Bereiches bis zu den nächstliegenden Wohnbaugebieten an der Mengeder Straße sind Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Generell nicht zulässig sind die Beriebe der Abstandsklasse I - VII.

In Anwendung des § 31 Abs. 1 BauGB können aber ausnahmsweise die unter den lfd. Nr. 179 - 196 der Abstandsklasse VII aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Eine Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

Die übrigen Gewerbegebiete wurden unter Berücksichtigung der schützenswerten Belange der Wohnbebauungen an der Mengeder Straße ebenfalls nach der Abstandsliste gegliedert.

Nach Punkt 2.2 des o. g. Runderlasses - Grundlagen der Abstandsliste - ist davon auszugehen, daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlagen in dem umliegenden Wohngebiet nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan für die Gewerbegebiete fest, daß in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind allerdings an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschoßfläche dieser Betriebe liegt.

Die vorstehende Regelung ist erforderlich, um zu verhindern, daß sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsgrenze von 1.200 qm an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Ortszentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Diese textliche Festsetzung ist notwendig, um der angesprochenen negativen, städtebaulichen Entwicklung in Form der Neuerrichtung von Handelsbetrieben am Siedlungsrand mit all seinen städtebaulichen Negativwirkungen (Kaufkraftverlust des Ortsteilzentrums, nicht integrierter Standort, Verkehrszusatzbelastung) entgegenzutreten.

Die Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen, zielt auf eine solche Kategorie von Betrieben ab, deren Einzelhandelsbetriebsteile untergeordnet sind. Die ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können, die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile sind und insofern nicht die negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen.

Ebenfalls der Sicherung der unter Punkt 2.2 dieser Begründung beschriebenen städtebaulichen Ziele dienen die im Bebauungsplan Hu 126 getroffenen Festsetzungen zum Ausschluß bestimmter Nutzungen, die ansonsten in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Der gewünschte spätere Charakter des Gewerbeparkes bedingt aus stadtgestalterischer Sicht den Ausschluß von Tankstellen.

Um sicherzustellen, daß eine mit erheblichem finanziellen Aufwand geschaffene gewerbliche Baufläche nicht für geringerwertigere Nutzungen (beispielsweise Sportanlagen, wie Tennis- oder Squashhallen) oder für Anlagen verbraucht wird, die auch in anderen Baugebietskategorien zulässig sind, werden die Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Bebauungsplan für unzulässig erklärt. Eine Ausnahme bilden die unter Denkmalschutz stehende "Alte Schmiede" und das Schalthaus. Da für beide Gebäude noch kein endgültiges Nutzungskonzept besteht und die spätere Verwendung als kulturelle oder soziale Einrichtung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, ist für beide Gebäude die ausnahmsweise Zulassung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO möglich (siehe textliche Festsetzung ◇2◇).

Mit dem Ausschluß der v. g. Anlagen werden entsprechend den stadtplanerischen Zielen dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen, daß auf einer ehemals industriell genutzten Fläche im Interesse der Strukturverbesserung für den Stadtteil Huckarde das Arbeitsplatzangebot erhöht wird. Es ist vornehmlich das Ziel, hier einen Gewerbepark für technologie- und dienstleistungsorientiertes Gewerbe zu schaffen. Aus diesen Gründen sind die sonst in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenso ausgeschlossen worden.

Für den überwiegenden Teil des Gewerbegebietes besteht zwar ein Altlastenverdacht, aber das Sanierungs- und Aufbereitungskonzept für den Gewerbepark Hansa kommt zu dem Ergebnis, daß nach den Sanierungsmaßnahmen eine Wohnnutzung (außer Einfamilienhäuser) grundsätzlich möglich ist. Da allerdings die mögliche Schaffung ausgeprägter "Wohnvillen" nicht im städtebaulichen Kontext eines Gewerbeparkes für gewerbliche Ansiedlungen steht, sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus vorsorge- und städtebaulichen Gründen eine vertikale Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO bezüglich der Wohnnutzung im Gewerbegebiet vor.

Danach sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Die Integration von Wohnungen in Betriebsgebäuden soll ab dem II. Geschoß ausnahmsweise ermöglicht werden, weil sich ein räumlich funktionaler Zusammenhang zwischen Betrieb und betriebsbedingtem Wohnen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ergeben kann.

Im Bereich der "alten Kokerei" im östlichen Plangebiet befinden sich starke kokereispezifische Verunreinigungen (ausschließlich polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe - PAK). Aus Vorsorgegesichtspunkten schließen die Festsetzungen in dem im Bebauungsplan mit grobem Punktraster gekennzeichneten Bereich deshalb eine betriebsbedingte Wohnnutzung völlig aus. Ebenso werden in dem Bereich von 32 m nördlich der Bahnlinie im südlichen Planbereich Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da nach der gutachterlichen Stellungnahme des RW TÜV Anlagen Technik GmbH Essen aufgrund von Erschütterungen durch den Bahnbetrieb Wohnungen erst ab einem Abstand von > 32 m von der Bahnlinie zugelassen werden sollen.

Auf dem Grundstück Parsevalstraße 107 befindet sich das alte Pumpwerk Dortmund-Huckarde. In der Reihe der Emscherpumpwerke nimmt das technische Bauwerk durch seine eigenwillige Form eine in architektur- und stilgeschichtlicher Sicht einzigartige Stellung ein. Bei dem 1926 errichteten Pumpwerk handelt es sich um einen eingeschossigen, teilverputzten Mauerwerksbau, mit in Grund- wie Aufriß leicht eingezogenen Außenwänden. Eine große, mit Schiefer gedeckte Dachhaube nahm die Wohnung des Maschinisten auf.

Nachdem das Pumpwerk 1984 unter Denkmalschutz gestellt wurde und die Emschergenossenschaft das Objekt an einen Privateigentümer verkauft hat, ist die Erhaltung des technischen Denkmals in seinem kompletten Zustand gesichert, da der neue Eigentümer die Wohnnutzung auf das auch ursprünglich als Wohnung gebaute Dachgeschoß beschränkt und auf den Erhalt der Pumpwerkmaschinerie Wert legt. Die Maschinenräume werden heute als Atelier mit Ausstellungsfläche, Bildhauerwerkstatt und Fotolabor genutzt. Es handelt sich von daher um eine Künstlerwerkstatt mit einer Wohnung für den Künstler, die gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die Künstlerwerkstatt ist mit einem Handwerksbetrieb, dem eine betriebsbezogene Wohnung zugeordnet ist, zu vergleichen und damit in einem GE-Gebiet zulässig. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan entsprechend der heutigen Nutzung die Fläche als GE-Gebiet nach dem Abstandserlaß mit der Ausnahme fest, daß Wohnungen für Betriebsinhaber zulässig sind, die gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, die sich an Endverbraucher wenden, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ergibt sich aus den vorherigen Ausführungen.

Da das ehemalige Pumpwerk nicht die üblichen Geschosse eines normalen Bauwerkes aufweist, wird eine Traufhöhe von 6,50 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei dem Werkstattgebäude (Alte Schmiede), das auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Hansa steht, handelt es sich um ein Gebäude aus der Zeit der Jahrhundertwende, das im aufwendigen Repräsentationsstil unter Verwendung von Formen der Backsteingotik errichtet wurde. Die Eintragung des Gebäudes als Baudenkmal in die Denkmalliste erfolgte im November 1991. Entsprechend wird das Baudenkmal in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Zur Zeit wird für dieses Gebäude ein Nutzungskonzept erarbeitet. Neben der nachrichtlichen Übernahme wird die Fläche als GE-Gebiet überplant, in dem Betriebe gemäß vorstehender Gliederung nach Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Einerseits werden mit dieser Festsetzung die Erfordernisse des Immissionsschutzes gegenüber der nächsten Wohnbebauung berücksichtigt, andererseits wird hiermit die Gelegenheit gegeben, die Alte Schmiede für die v. g. Zwecke zu nutzen. Sollte die Alte Schmiede zu einem späteren Zeitpunkt niedergelegt werden, stellen die übrigen Festsetzungen (Baugrenzen, GRZ, GFZ, Bauweise, Anzahl der Geschosse) sicher, daß neue Gebäude sich in die übrige Bebauung einfügen und das repräsentative Erscheinungsbild der L 609 n im Bereich des Gewerbeparkes Hansa erhalten.

Das Verwaltungsgebäude des Institutes für Arbeitssicherheit der RAG wird durch die Festsetzung GE in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung entsprechend seiner jetzigen Nutzung planungsrechtlich gesichert. Zukünftig sollen unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes Stellplätze im Osten des Institutes geschaffen werden. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt von der L 609 n. Damit wird gewährleistet, daß sich notwendiger Verkehr zur Haupterschließungsstraße orientiert und Schleichverkehre auf der zukünftig verkehrsberuhigten Mengeder Straße vermieden werden.

Das Schalthaus sichert in geringem Maße die elektrische Versorgung von ruhrkohleeigenen Betrieben. Mittelfristig wird das Schalthaus zur elektrischen Versorgung von bergbaulichen Einrichtungen nicht mehr benötigt. Eine stufenweise Umnutzung des Schalthauses ist aufgrund technischer Besonderheiten nicht möglich. Nach Auskunft der Betriebsdirektion Umwelttechnik der Ruhrkohle AG steht das Schalthaus, wenn es erhalten bleibt, komplett für eine Nutzungsänderung zur Verfügung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen auch in diesem Fall den notwendigen Immissionsschutz gegenüber der nächsten Wohnbebauung und lassen eine variable Nutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu.

Ein qualitativ hochwertiger Gesamteindruck des Gewerbeparkes kann nur dann erzielt werden, wenn der öffentliche Raum durch eine entsprechende Architektur entlang der aufwendig gestalteten Straßen ergänzt und gefaßt wird. Um dies sicherzustellen, ist für Gebäude an der L 609 n eine Traufhöhe von mindestens 9,00 m bis max. 12,50 m festgesetzt worden. Nur durch Einhaltung der bei einer mindestens 9,00 m hohen Bebauung entstehenden Höhenentwicklung der Gebäude seitlich der alleemäßig ausgebildeten Straßen ist das gewünschte eindeutige stadtgestalterische Leitbild erzielbar.

Im östlichen Bereich des Gewerbeparkes ist auf die Festsetzung einer Mindesthöhe verzichtet worden, da in diesem Bereich eine größere Variabilität der zukünftigen Gewerbegebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 12,50 m möglich sein soll. Die festgesetzte Traufhöhe von max. 12,50 m stellt außerdem sicher, daß sich die Gebäude im östlichen Planbereich in das Gesamtbild des Gewerbeparkes einfügen können.

Der Eingangsbereich direkt südlich des Bahndammes ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Mit einer Traufhöhe von mind. 9,0 m und max. 15,00 m soll die Möglichkeit eröffnet werden, den Eingangsbereich zum Gewerbepark besonders zu betonen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) jeweils die Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt worden. Damit ist eine hochgradige Versiegelung insbesondere mit Blick auf einen möglichen Freiraumschutz an anderer Stelle verbunden.

Da die ansiedelnden Betriebe bzw. die zukünftigen Grundstücksparzellierungen noch nicht bekannt sind, wird offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, daß auch Gebäude über 50,00 m Länge zulässig sind (Symbol (o)). Ausnahmen bilden die Gewerbegrundstücke im nördlichen Planbereich, westlich der L 609 n. Dort wird aus Gründen des Verkehrslärmschutzes geschlossene Bauweise festgesetzt, um sicherzustellen, daß die Freiräume der Wohnbebauung östlich der Mengeder Straße nicht über Gebühr verlärmt werden (siehe Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung).

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Wohngebiete nördlich des Bahndammes - insbesondere westlich der Mengeder Straße - sind vor allem aus Gründen des Verkehrslärmschutzes mit in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden. Ferner wird mit den Bebauungsplan-Festsetzungen die rechtliche Grundlage geschaffen, Ergänzungsbauten zu ermöglichen.

Die Verlagerung des Durchgangsverkehres von der Mengeder Straße auf die neue am Ortsrand gelegene Hauptverkehrsstraße L 609 n bietet die Möglichkeit, die Mengeder Straße zu einer reinen Wohnstraße zurückzubauen. Ziel der Planung entlang der Mengeder Straße ist die Fortführung und Beibehaltung der prägenden 3-geschossigen Wohnbebauung. In verschiedenen Baulücken ist eine 3-geschossige Bebauung möglich und so festgesetzt.

Baulücken können zwischen der Mengeder Straße 84 und 92 (Westseite) und auf dem Parkplatzgelände der stillgelegten Kokerei Hansa geschlossen werden. Mit den zusätzlichen Wohngebäuden auf dem Parkplatzgelände wird das planerische Ziel verfolgt, entlang der Mengeder Straße das prägende Siedlungsbild der Straßenrandbebauung fortzuführen. Insbesondere auf der letztgenannten Fläche sind besondere Festsetzungen zur Bewältigung der Verkehrslärmschutzproblematik getroffen worden. So sind die Baufenster nach Osten versetzt worden, um gegenüber der L 609 n abgeschirmte und zur verkehrsberuhigten Mengeder Straße hin orientierte wohnungsbezogene Freiräume zu ermöglichen. Die getroffenen passiven Lärmschutzfestsetzungen korrespondieren mit der Festsetzung geschlossene Bauweise.

Auf dem Grundstück Mengeder Straße 59 im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung befindet sich ein I-geschossiger Malerbetrieb. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen "nicht-störenden Handwerksbetrieb" im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, der in einem WA-Gebiet allgemein zulässig ist. Mit dieser Festsetzung wird damit der Bestand dieses Betriebes planungsrechtlich gesichert.

Die Eckbebauung Mengeder Straße/Mattlacke ist durch eine verdichtete Bauweise gekennzeichnet. Die für ein WA-Gebiet zulässige Obergrenze der GFZ von 1,2 wird um 0,2 überschritten. Das nördlich anschließende III-geschossige Gebäude Mengeder Straße Nr. 56 mit guter Bausubstanz aus der Jahrhundertwende gebietet unter architektonischen Gesichtspunkten und unter heutigen Bedingungen einen viergeschossigen Anschluß. Damit ist nicht unbedingt ein baulicher Anschluß gemeint, sondern ein Nebeneinander der Gebäude. Mit der Festsetzung von IV Geschossen wird der Anschluß der Dächer bzw. Traufen entlang der Mengeder Straße gestalterisch optimiert. Als ausgleichender Umstand für die erhöhte Geschoßflächenzahl kommt in Betracht, daß im direkten Einzugsbereich die öffentliche Parkanlage (Zechenpark) liegt. Hier besteht eine größere der Erholung und Freizeitgestaltung dienende Frei- und Grünfläche, die öffentlich gesichert für die Bewohner des Gebietes zugänglich ist. Des weiteren ist die gute Anbindung an den ÖPNV durch die Stadtbahnlinie U 47 zu berücksichtigen. Der Haltepunkt Busbahnhof Huckarde liegt von der Wohnbebauung nur ca. 120 m entfernt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen. Somit sind die Kriterien des § 17 Abs. 2 BauNVO für die Zulässigkeit einer Überschreitung der GFZ auf dieser Baufläche erfüllt.

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW setzt der Bebauungsplan in den WA-Gebieten überwiegend auch Dachformen fest. Diese gestalterischen Festsetzungen orientieren sich dabei an den vorhandenen Dachformen und sollen sicherstellen, daß bei Um- oder Neubau die Dachformen der benachbarten Umgebung verwendet werden.

4.1.3 **Mischgebiet (MI)**

Auf dem Grundstück Mengeder Straße 120 befindet sich ein Autohaus mit angeschlossenem Reparaturbetrieb. Im Verbund mit dem Wohnhaus Mengeder Straße 112 ist hier eine typische Mischnutzung entstanden. So werden im rückwärtigen Bereich des Wohnraumes Mengeder Straße 112 teilweise Stellplätze für den Reparaturbetrieb mitgenutzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art (MI) und Maß (Anzahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ) der baulichen Nutzung wird deshalb die heutige Situation planungsrechtlich gesichert, gegen die städtebaulich keine Bedenken bestehen.

Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die Dachform der Gebäude. Im Bereich Mengeder Straße 112 sind - wie auch in der angrenzenden WA - Bebauung - Satteldächer vorhanden. Deshalb wird diese Dachform festgeschrieben.

4.1.4 Bereich unter Bergaufsicht

Wie bereits unter Punkt 3 erwähnt, wird die zentrale Wasserhaltung in ihrer jetzigen Größenordnung im Zentrum des Zechengeländes auf Dauer bestehen bleiben. In absehbarer Zukunft werden dort neben den Grubenwässern der stillgelegten Bergwerke Hansa, Germania, Dorstfeld und Oespel zusätzlich das Wasser aus dem Stillstandbereich Minister Stein gehoben und abgeleitet. Da die Fläche auch weiterhin unter Bergaufsicht nach dem Bundesberggesetz steht, wird sie nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Gewerbeparkes Hansa an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz wird durch die L 609 n (NS IX), die den Planbereich von Norden nach Süden her durchquert, sichergestellt. Als innerörtliche Verteilerachse im westlichen Stadtgebiet soll diese Hauptverkehrsstraße an die B 1 im Süden und an die Bundesautobahn A 2 im Norden angeschlossen werden.

Gerade mit der geplanten Anbindung an die B 1 soll eine schnelle Verbindung mit dem im Universitätsbereich befindlichen Technologiepark Dortmund entstehen, womit die besondere Bedeutung des Standortes "Gewerbepark Hansa" im Hinblick auf technologieorientiertes Gewerbe deutlich wird.

Aufgrund der beengten räumlichen Situation soll die L 609 n außer der vorrangigen Verbindungsfunktion auch zum Teil eine Erschließungsfunktion, insbesondere für den geplanten Gewerbepark Hansa, übernehmen. Der aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung von 18 000 Fahrzeugen / 24 Std. grundsätzlich ausreichende leistungsfähige, 2-spurige Querschnitt soll deshalb im Bereich des Gewerbeparkes Hansa mit Ausnahme des Bereiches zwischen "alter Schmiede" und zentraler Wasserhaltung um eine dritte Fahrspur (Verfügungsspur mit Mittelinsel) ergänzt werden, um die Erreichbarkeit der einzelnen Gewerbegrundstücke auch für Linksabbieger ohne Störung des fließenden Verkehrs gewährleisten zu können.

Die Straße verläuft zunächst 2-streifig (südlich des Plangebietes). Unmittelbar nördlich der Unterführung im Bereich der Wengestraße weitet sich der Querschnitt auf drei Fahrstreifen auf. Die Straße verläuft weiter östlich parallel des Schalthauses der ehemaligen Zeche Hansa durch den Engpaß zwischen der alten Schmiede und der Wasserhaltung und bindet nördlich der Straße "Mailoh" provisorisch in den Bestand der Mengeder Straße ein. Später soll die L 609 n über das Gelände der Kokerei Hansa weitergeführt werden.

Neben der Verbindungs- und Erschließungsfunktion hat die L 609 n eine Funktion als Umgehungsstraße für die Wohnbebauung entlang der Mengeder Straße und dem Huckarder Ortskern.

Zukünftig soll der Individualverkehr aus den Wohngebieten nördlich der Bundesbahnstrecke sowie aus dem Ortsteil Deusen direkt auf die L 609 n geführt werden. Aus diesem Grunde werden die Oberfeldstraße und die Parsevalstraße jeweils im nördlichen und südlichen Bereich an die neue Hauptverkehrsstraße L 609 n jeweils in geradliniger Verlängerung angebunden.

Der Regelquerschnitt der L 609 n beträgt 22,00 m. Er ist wie folgt aufgeteilt:

2,25 m Gehweg
1,20 m Radweg
0,30 m Schutzstreifen
2,50 m Grünstreifen
9,50 m Fahrbahn (2 x 3,25 m + 3,00 m Verfügungsspur mit Mittelinseln)
2,50 m Grünstreifen
0,30 m Schutzstreifen
1,20 m Radweg
2,25 m Gehweg

22,00 m Gesamtbreite

Im Bereich des Engpasses "Alte Schmiede" und "Zentrale Wasserhaltung" wird die Verfügungsspur eingezogen und somit auf zwei Fahrstreifen reduziert. Die L 609 n soll eine durchgehende Alleebepflanzung und beidseitig getrennt geführte Rad- und Gehwege erhalten.

5.2 Innere Erschließung

Erschlossen wird der Gewerbepark durch eine zweiseitig angebundene Ringerschließung (Planstraßen A und C), die durch eine Stichstraße (Planstraße B) ergänzt wird. Hiermit sind sowohl auf die Nutzung abgestimmte Grundstückszuschnitte als auch eine stufenweise Realisierung des Gewerbeparkes gewährleistet. Diese Ringerschließung ist angebunden an die geplante L 609 n als Haupterschließungsstraße des Gewerbeparkes.

Auch die inneren Erschließungsstraßen sollen einen alleeförmigen Charakter erhalten. Der Regelquerschnitt der inneren Erschließungsstraße beträgt 15,50 m und teilt sich wie folgt auf:

2,00 m Gehweg
2,50 m Parkstreifen, der durch Baumscheiben unterbrochen wird
6,50 m Fahrbahn (2 x 3,25)
2,50 m Grünstreifen, der durch Baumscheiben unterbrochen wird
2,00 m Gehweg

Östlich der "Zentralen Wasserhaltung" weitet sich dieser Querschnitt im Bereich der Planstraße "C" um einen 2,00 m breiten Pflanzstreifen auf, der mit Hilfe einer hohen, dichten Strauchbepflanzung die Möglichkeit eröffnet, das ungestaltete Gelände der Zentralen Wasserhaltung vom Gewerbepark visuell abzuschirmen.

Mit dem Bau der L 609 n ergibt sich die Möglichkeit, den Verkehr auf der Mengeder Straße zu beruhigen. Der derzeitige Zustand der Mengeder Straße zeichnet sich durch eine überbreite Fahrbahn mit hohen Verkehrsbelastungen aus. Die Gehsteige sind regelmäßig zugeparkt.

Die mögliche Verkehrsberuhigung ist gleichzeitig Wohnumfeldverbesserung. Die Mengeder Straße übernimmt zukünftig die Funktion einer reinen Anliegerstraße. Die Fahrbahn wird auf einen Mindestquerschnitt von 6,00 m reduziert. Beidseitig der Straße werden Fußwege und Parkbuchten angelegt, die durch alleeartige Baumbepflanzungen unterbrochen werden. Diese Maßnahmen unterstützen die geplante prägnante III-geschossige Straßenrandbebauung und tragen zur eindeutigen Gliederung des Straßenbildes bei. Die Mengeder Straße endet im Süden in einem Fuß- und Radweg, der in eine öffentliche Grünfläche integriert ist. Durch den Umbau der Mengeder Straße wird gesichert, daß der Durchgangsverkehr zukünftig die L 609 n als Hauptverkehrsstraße nutzt.

5.3 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan Hu 126/1 sind mit Ausnahme des verkehrsberuhigten Bereiches Mengeder Straße keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

Der Verzicht hierauf resultiert einerseits aus den negativen Erfahrungen mit der Nutzung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum von Gewerbegebieten, andererseits aus der Absicht, den mit dem Gewerbepark verbundenen Ziel- und Quellverkehr, insbesondere der Beschäftigten, möglichst einzuschränken.

Prinzipiell ist der Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken abzudecken. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf wird nicht gesehen, da der Gewerbepark Hansa über die in unmittelbarer Nähe bestehenden Stadtbahnlinien nach Dortmund-Westerfilde und Dortmund-Mitte gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden ist.

Aus Gründen des Schutzes der westlichen Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm der L 609 n wird für das Gewerbegebiet im nördlichen Planbereich, westlich der L 609 n geschlossene Bauweise festgesetzt. Die durch die geschlossene Bauweise bedingten geringen Grundstückstiefen lassen die Errichtung von Stellplätzen im rückwärtigen Bereich dieser Bebauung nicht zu. Deshalb werden die für die Gewerbegebäude erforderlichen Stellplätze der Gemeinschaftsstellplatzanlage im nördlichen Planbereich zugeordnet.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine mit einem Punktraster gekennzeichnete Fläche. Es ist vorgesehen, diese Fläche vor Inanspruchnahme als "Stellplätze" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zur "gesicherten Umlagerung" kontaminierter Böden, beispielsweise aus dem Kanalbau oder anderen Sanierungsarbeiten auf der Fläche, unter Beachtung des Hinweises Nr. 4 zu den Altlastenbereichen zu nutzen, um die in den entsprechenden Gesetzen gewünschte Vermeidung von Abfällen zu berücksichtigen.

Das Sanierungskonzept spiegelt diese im vorhinein getroffene Nutzungsfestlegung wieder (siehe Punkt 9 dieser Begründung).

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Gewerbepark Hansa ist durch die bestehende Stadtbahnlinie U 47 nach Dortmund-Westerfilde gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Darüber hinaus berücksichtigen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Neuordnung und verkehrstechnische Lösung des Knotenpunktes zwischen der geplanten L 609 n, der beabsichtigten Stadtbahn nach Dortmund-Kirchlinde und der Strecke nach Dortmund-Westerfilde.

Die Neuordnung und verkehrstechnische Lösung des Knotenpunktes geht von einer Entflechtung zwischen schienengebundenem ÖPNV und Individualverkehr aus. Die wesentlichen Regelungen für die Stadtbahn nach Dortmund-Kirchlinde und Dortmund-Westerfilde werden im Bebauungsplan Hu 126/2 - Abzweig Huckarde - getroffen (südlicher Anschlußbebauungsplan). Der Anschlußplan Hu 126/2 wird zukünftig regeln, daß über ein Brückenbauwerk die Stadtbahn nach Kirchlinde auf die Trasse der Emschertalbahn geführt wird. Die Stadtbahn nach Westerfilde wird nach Westen verschwenkt und durch ein neues Tunnelbauwerk nach Norden geführt. Durch den Bau eines neuen Brückenbauwerkes sowie der Verlegung der Stadtbahnlinie nach Westen soll

- der Takt der Stadtbahn auf unter 5 Minuten erhöht,
- die Verkehrssicherheit im Staubereich des Knotens L 609 n / verlängerte Oberfeldstraße verbessert und
- die Trasse B-wagengerecht ausgebaut werden.

Daraus ergibt sich für den Bebauungsplan Hu 126/1 - Gewerbepark Hansa - die Festsetzung eines Teilstückes der Stadtbahntrasse im Südwesten des Plangebietes.

Nach Inbetriebnahme der Stadtbahn nach Kirchlinde werden die verbleibenden Buslinien - als durchgehende Linien konzipiert - wegen der höheren Taktfrequenz am Haltepunkt "Huckarde Abzweig" mit dem Stadtbahnnetz verknüpft. Der Haltepunkt "Huckarder Bushof" kann dann entfallen.

5.5 Fuß- und Radverkehr

An beiden Seiten der Hauptverkehrsstraße L 609 n ist die Anlage von Fuß- und Radwegen vorgesehen. Der Gewerbepark Hansa kann somit per Fahrrad erreicht werden. Entlang der inneren Erschließungsstraßen ist aufgrund der relativ schwachen Belastung auf die Anlage von Radwegen verzichtet worden. Der Fuß- und Radweg zwischen der Wendeanlage der geplanten Straße B und der L 609 n dient zur Verknüpfung zwischen dem südlichen Teil des Gewerbegebietes mit der Haupterschließungsstraße A.

Außerdem werden im Bebauungsplan historische Wegeverbindungen zwischen dem Wengeplatz und der ehemaligen Zechenanlage als Mischverkehrsfläche - Fuß- und Radweg - planungsrechtlich gesichert.

Weiter setzt der Bebauungsplan einen Fuß- und Radweg südlich der Mengeder Straße fest. Einerseits wird der Durchgangsverkehr der Mengeder Straße folgerichtig verhindert, andererseits soll eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Huckarder Ortskern aufrechterhalten bleiben.

6. Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünflächen

Nördlich des Bahndammes werden mehrere Flächen als öffentliche Grünflächen - Parkanlage - festgesetzt, die als parkartig gestaltete Freiflächen den Eingangsbereich zum Gewerbepark bilden sollen. Ausgangspunkt dieser durchgrünten Eingangssituation ist der vorhandene Zechenpark östlich der Mengeder Straße. Die vorhandene Parkanlage wird durch drei zusätzliche kleinere Flächen erweitert. Dazu gehören die derzeit als Bushof genutzte Fläche sowie Teile der Mengeder Straße, die durch Entsiegelung und Umgestaltung stadtgestalterische Qualität erhalten.

Die unmittelbar nördlich des Bahndammes südlich der Wengestraße vorhandene Grabelandnutzung wird nicht beibehalten. Eine effektive Nutzung als Grabeland erscheint nicht sinnvoll, da durch die geplanten Vorhaben nur eine äußerst kleine Restfläche verbleibt. Repräsentativ gestaltet begleitet die öffentliche Grünfläche nördlich des Bahndammes die fußläufige Verbindung vom Ortszentrum durch den Tunnel auf die Oberfeldstraße, ergänzt den Zusammenhang der Grünfläche und unterstreicht die raumprägende Wirkung des geplanten 9,00 m - 15,00 m hohen Einzelgebäudes südlich der verlängerten Oberfeldstraße.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt einen mindestens 8,00 m bzw. 6,00 m tiefen Pflanzstreifen an der geplanten L 609 n und den inneren Erschließungsstraßen fest. Diese Pflanzflächen sollen mit standortgerechten, flachwurzelnden Sträuchern und Stauden bepflanzt werden (siehe textliche Festsetzung ◇8◇).

Mit den festgesetzten Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken wird die repräsentative Funktion der Straßen unterstrichen.

Außerdem wird durch die Grüngestaltung an beiden Seiten der Straßenverkehrsflächen der städtebauliche Charakter des Gewerbeparkes mit einem hohen Durchgrünungsanteil betont.

Die Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Stauden wird einerseits festgesetzt, um eine bessere Gliederung und Strukturierung des Straßenraumes zu erreichen und andererseits um ein prägendes Ortsbild zu schaffen, ohne die architektonisch möglichst hochwertigen Fassaden zu verstellen. Es sind flachwurzelnde Sträucher und Stauden zu pflanzen, weil unter den o. g. Pflanzflächen teilweise Leitungen verlegt werden müssen.

Die Stellplatzanlagen in den mit der Ziffer ◇9◇ bezeichneten Baugebieten sind mit Baumpflanzungen zu gliedern. So wird ein abwechslungsreiches Bild geschaffen sowie die gestalterische und stadtökologische Qualität erhöht. Es werden heimische Baumarten festgesetzt, da diese sich in die Nahrungskette einfügen und Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen bieten.

Der Mindestanpflanzstammumfang wird festgesetzt, damit möglichst früh die gewünschten Funktionen erfüllt werden, ohne unzumutbar hohe Kosten zu verursachen. Die Unterpflanzung soll einen optimalen Baumstandort gewährleisten und die gute Entwicklung unterstützen.

7. Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes Hu 126/1 befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude: die Alte Schmiede und das ehemalige Pumpwerk Parsevalstraße 107. Die denkmalgeschützten Gebäude werden nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Für das Gebäude der Alten Schmiede wird zur Zeit ein Nutzungskonzept erarbeitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen allerdings, daß eine zukünftige Nutzung sich an den Erfordernissen des Immissionsschutzes gegenüber der nächsten Wohnbebauung orientieren muß.

Das ehemalige Pumpwerk der Emschergenossenschaft bleibt langfristig als Künstlerwerkstatt mit einer Wohnung im Dachgeschoß als technisches Denkmal erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern den Bestand in seiner aktuellen Nutzung.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Versorgungsanlagen / Leitungen

Der Planbereich ist aufgrund seiner vorherigen industriellen Nutzung durch noch bestehende teilweise, noch genutzte, teilweise nicht mehr genutzte Leitungssysteme gekennzeichnet.

Mit der Ruhrkohle AG wurde im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung folgende Vereinbarungen getroffen:

- Sämtliche noch benötigten Stromkabel werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die Festsetzung von Leitungsrechten für Stromkabel zugunsten der RAG ist somit nicht erforderlich.

- Für ein vorhandenes Fernmeldekabel direkt nördlich des Bahndammes im südlichen Plangebiet wird ein Leitungsrecht bis zur geplanten L 609 n für die Ruhrkohle AG gesichert. Alle anderen Fernmeldekabel werden in Abstimmung mit der RAG in den öffentlichen Straßenraum verlegt (Symbol (K), (G) und (I)).

- Im nördlichen Bereich der zentralen Wasserhaltung befindet sich ein Kabelkanal, in dem verschiedene Leitungen vom Schacht zur Fördermaschine führen. Für den Kabelkanal wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ruhrkohle AG festgesetzt (Symbol (K)).

- Die vorhandene Druckrohrleitung zur Entwässerung der Grubenwässer soll in den Bereich der stillgelegten Bahntrasse der Ruhrkohle AG verlegt werden. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan von der geplanten Straße bis zur Bahntrasse im östlichen Planbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ruhrkohle AG fest (Symbol (M)).

- Im östlichen Planbereich befinden sich zwei Kondensatbehälter der Kokereigasleitung. Die Belastungsfläche für die Druckrohrleitung soll gleichzeitig als Zufahrt für den in Höhe der Wasserhaltung bestehenden und zu entsorgenden Kondensatbehälter genutzt werden. Der weiter südlich liegende Kondensatbehälter kann über ein festgesetztes Fahrrecht erreicht werden (Symbol (L)).

- Zum Schacht Hansa 1 wird ein Geh- und Fahrrecht (Symbol (O)) zugunsten der Ruhrkohle AG festgesetzt. Damit wird auch einer Forderung des Bergamtes Kamen im Rahmen des Abschlußbetriebsplanes Rechnung getragen, die darauf hinweisen, daß bei einer evtl. Aufgabe der Wasserhaltung an den Schächten Hansa 2 und 3 auch Maßnahmen zur Beseitigung/Annahme von Grubengas am Schacht Hansa 1 erforderlich werden können.

Im Bereich westlich und östlich des Plangebietes liegen zwei Fernsprechkabel der Thyssen AG. Das westliche Kabel wird mit Ausnahme eines kurzen Teilstückes unmittelbar nördlich der Bahnanlage, das über ein Leitungsrecht mit den Symbolen (G) und (H) gesichert wird, innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlegt. Für das vorhandene Fernsprechkabel im östlichen Planbereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Thyssen AG festgesetzt (Symbol (N)).

Von Norden nach Süden im westlichen Planbereich verläuft eine Gasfernleitung einschließlich Begleitkabel sowie kathodische Leitungsschutzanlagen der Ruhrgas AG. Die Leitungen verlaufen über größere Bereiche innerhalb der ausgewiesenen GE-Flächen. Um eine bessere Nutzung dieser Flächen erreichen zu können, wurde in Abstimmung mit der PLEdoc GmbH in Essen eine Umlegung der Leitung in zwei Teilabschnitten im Norden und Süden des Plangebietes vereinbart. Die mit der PLEdoc in Essen vereinbarte Trassenführung ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ruhrgas AG festgesetzt worden (Symbole (F) und (I)). Die vorhandene Leitung der Ruhrgas AG zwischen dem Schalthaus bis nördlich der Oberfeldstraße wurde ebenfalls im Bestand planungsrechtlich gesichert (Symbole (F) und (D)).

Im Bereich der Mengeder Straße / Wengestraße sowie im Bereich westlich des geplanten Radweges, nördlich der Oberfeldstraße liegen Leitungen der Stadtwerke AG außerhalb der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Leitungen werden im Bebauungsplan als Leitungsrecht und teilweise Geh- und Fahrrecht zugunsten der Dortmunder Stadtwerke AG belastet (Symbole (D) , (B) , (C) und (E)). Außerdem soll die Zufahrt zur Gasstation der Dortmunder Stadtwerke AG zukünftig von der Oberfeldstraße über die öffentliche Grünfläche erfolgen (Symbole (C) und (B)), die entsprechend mit einem Geh-, Fahr- und teilweise auch Leitungsrecht zugunsten der Dortmunder Stadtwerke AG belastet wird.

Ebenfalls außerhalb der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich westlich des Fuß- und Radweges, nördlich der Oberfeldstraße liegt ein Abwasserkanal der Stadt Dortmund. Für diesen Bereich sehen die Festsetzungen mit dem Symbol (E) eine Belastungsfläche vor.

Um die Erreichbarkeit des Grundstückes Oberfeldstraße 20 zu sichern, setzt der Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner dieses Grundstückes fest (Symbol (A)).

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung von den zuständigen Entsorgungsträgern sichergestellt.

8.2 Integriertes Energieversorgungskonzept

Auf der Grundlage des Energieversorgungskonzeptes, das im Auftrag des Rates der Stadt Dortmund für Dortmund entwickelt wurde, sollen insbesondere Teil- und Nahwärmekonzepte mit dem Hauptziel einer Fernwärmeversorgung auf der Basis industrieller Abwärme oder der Kraft-Wärme-Kopplung erarbeitet werden.
Ein Teilkonzept im gesamten Energieversorgungskonzept ist der Bereich des Ortsteiles Dortmund-Huckarde. In diesem Teilkonzept stellt der Gewerbepark Hansa einen einzelnen Baustein dar.

Für den Gewerbepark Hansa ist unter Beteiligung der Dortmunder Stadtwerke und der VEW ein Energieversorgungskonzept erarbeitet worden, das von der Notwendigkeit einer ökologischen Energieverwendung und -erzeugung ausgeht. Unter der Verwendung umweltverträglicher Energieträger und Umwandlungsanlagen sollen in einem ansonsten hochbelasteten Raum Schadstoffemissionen minimiert werden.

Nach dem Ergebnis der Erörterungen stehen Sonnen- und Windenergie in diesem Raum nicht in ausreichender Menge zur Verfügung, um eine entsprechende Energieversorgung sicherzustellen. Das gleiche gilt für Abwärme, Deponie- und Faulgase, die in der näheren Umgebung zwar vorhanden sind, aber entweder aus Gründen der Bezugsrechte nicht verfügbar oder mengenmäßig und qualitativ nicht hinreichend vorhanden sind. Das auf der Kokerei Hansa vorhanden gewesene Heizwerk der RAG stellte seinen Betrieb mit der Kokerei selbst ein. Bei dieser Gegebenheit ist die Energieversorgung des Gewerbeparkes Hansa durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) sinnvoll, wenn nicht andere Energiearten wie Kohle oder Erdöl ähnlich geringe Emissionswerte erreichen.

Für den Gewerbepark besteht ein Energiebedarf von ca. 2 MW und ca. 5 000 MWh/a, die in der Grundlast durch zwei BHKW's abgedeckt werden können. Für die Spitzenlast und den Reservebedarf werden mindestens 2 Brennwertkessel zusätzlich benötigt.

Als Flächenbedarf für die Energieversorgung ist ein Areal von ca. 400 qm notwendig. Das Blockheizkraftwerk kann entsprechend der Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen im Gewerbegebiet zugelassen werden.

9. Umweltbelange

9.1 Altlasten

Im Übersichtsplan der Altstandorte und -ablagerungen (Stand 1994) sind im hier zu betrachtenden Plangebiet folgende Altstandorte gekennzeichnet:

- Ehemalige Zeche Hansa mit der "alten Kokerei" sowie dem ehemaligen Holzplatz und Stellplatzanlage der ehemaligen Kokerei.

- Ehemalige Tankstelle Mengeder Straße 88.

Zu diesen Altlastenflächen liegen Informationen vor.

Ehemalige Zeche und "alte Kokerei"

Von der Fläche liegt eine umfassende historische Recherche aus dem Jahre 1988 vor.

	1857	Abteufen des Weyhe-Schachtes
ab	1857	Errichtung der Tagesanlagen sowie Abteufen von weiteren drei Schächten
	1895	Errichtung und Inbetriebnahme der Kokerei mit Teer- und Ammoniakgewinnung; später ergänzt um eine Benzolfabrik
	1925	Stillegung und Abbruch der Kokerei und Wertstoffanlagen
	1945	Völlige Zerstörung der Tagesanlagen
	1946	Wiederaufnahme der Kohleförderung
	1977	Einstellung der konventionellen Kohleförderung 28.11.1980 endgültige Stillegung
	1986	Abbruch des größten Teiles der Tagesbebtriebsanlagen

Über die Nutzungsrecherche hinausgehend ist für die gesamte Zechen- / Kokereifläche eine umfassende Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den nachfolgend genannten Gutachten dokumentiert:

- Gutachten zur Untersuchung von Altlasten auf dem Gelände der stillgelegten Zeche Hansa, vorgelegt von der WBK, Mai 1986

- Gutachten zu Bodenuntersuchungen im Bereich von Altanlagen einer früheren Kokerei der stillgelegten Zeche Hansa, vorgelegt von der WBK, Oktober 1987

- Historische Nutzungsrecherche der Zeche Hansa, vorgelegt vom Planungsbüro Dr. Noll, 1988

- Gutachten zur Entlastung der für die gewerbliche Nutzung durch die Fa. B + I vorgesehene Teilfäche aus der Bergaufsicht, vorgelegt von der WBK, Februar 1988

- Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Schachtanlage Hansa 1, 2, 3, vorgelegt von der DMT, Mai 1991

- Gutachten zur Bebaubarkeit im Hinblick auf besondere Baugrundverhältnisse auf dem Gelände der ehemaligen Schachtanlage Hansa 1, 2, 3 , vorgelegt von der DMT, November 1991

- Gutachten zu Grundwasseruntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Schachtanlage Hansa 1, 2, 3, vorgelegt von der DMT, Juli 1993

- Untersuchungen von Boden- und Bodenluftproben auf der ehemaligen Kokerei Hansa / Teilfläche Süd und den angrenzenden Grundstücken der Parsevalstraße, vorgelegt von der DMT, Oktober 1993

Zusammenfassend stellt sich die Boden- und Untergrundsituation wie folgt dar:

Die anthropogenen Auffüllungen setzen sich aus Bergematerial, Asche, Schlacke, Kohle, Kohlenschlamm und Bauschutt zusammen. die Auffüllungsmächtigkeiten schwanken zwischen 0,5 m im Nordwesten und etwa 8 m im Südosten der Fläche. Bereichsweise wurden Fundamentreste angetroffen. Unter den Auffüllungen stehen quartäre Schluffe und Feinsande sowie fluviatile Sande der Emscher-Niederterrasse an. Darunter folgt der Emscher-Mergel der Oberkreide. Das Grundwasser liegt bei 5,3 m unter Geländeoberkante im Quartär. Der Grundwasserabfluß erfolgt von Süden nach Norden bzw. Nordwesten.

Nach den Ergebnissen der chemischen Untersuchungen an Bodenproben ist das ehemalige Betriebsgelände überwiegend durch organische Schadstoffe belastet. Neben deutlichen bis starken kokereispezifischen Verunreinigungen (ausschließlich PAK mit einem Belastungsschwerpunkt im Bereich der alten Kokerei), wurden lokal erhöhte Schwermetalle (Hg, Pb, Cd, Zn, Cu, As) nachgewiesen. Die Kontaminationen liegen nicht flächendeckend vor. Sie finden sich allerdings im oberen und tieferen, inhomogenen Auffüllungshorizont wieder. Der gewachsene Boden ist weitgehend belastungsfrei.

Die Bodenluftuntersuchungen zeigten für leichtflüchtige BTX-Aromaten und Naphthalin Werte geringfügig über der Nachweisgrenze. Lediglich eine Meßstelle wies einen erhöhten Tetrachlormethangehalt auf.

Aufgrund der Grundwasseranalysen im Untersuchungsgebiet ist eine nennenswerte Mobilisierung der Schadstoffe durch Sickerwasser und deren Eintrag ins Grundwasser nicht festzustellen. In beiden Grundwasserstockwerken ließ sich eine geringe Aufsalzung nachweisen.

Die vorgesehene städtebauliche Nutzung als Gewerbepark mit in Teilbereichen möglichen kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie als WA-Gebiet (projektierte Mengeder Straße 87 bis 103) ist nur nach Durchführung von Dekontaminierungs- und Sicherungsmaßnahmen realisierbar. Im Auftrag der Grundstückseigentümerin, der LEG NW, wurde vom Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, ein Sanierungs- und Aufbereitungskonzept erarbeitet. Die Sanierungskonzeption wurde durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Herten und das städtische Umweltamt beratend und überwachend begleitet. Ebenso soll bei der Sanierungsplanung und -durchführung verfahren werden. Bei begründetem Interesse besteht jederzeit die Möglichkeit, das Sanierungskonzept beim Stadtplanungsamt einzusehen.

Die Konzeption sieht vor, Altlastensanierung und Baugrundverbesserung sowie die kanalmäßige Erschließung der Fläche zeitgleich und vernetzt durchzuführen.

Das **Aufbereitungskonzept** ist generell für nicht unterkellerte Bauwerke ausgelegt. Es sieht den Abtrag der Auffüllungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten (ca. 1,0 bis 2,5 m) vor. Dabei ist die Festlegung der bautechnischen Maßnahmen abhängig von den Zufahrten der zu erhaltenden Gebäude, der derzeitigen Geländehöhe und der Auffüllungsmächtigkeit. Anschließend erfolgt die Geländeherrichtung d. h. das aufgenommene bzw. zum Einbau kommende Material wird sortiert, soweit erforderlich auf die notwendige Körnung gebrochen, lagenweise verteilt und verdichtet.

Die in diesem Aushubbereich befindlichen Bauwerke werden abgebrochen und ebenfalls zerkleinert wieder eingebaut. Hohlräume werden verfüllt.

Allerdings kann der Fall eintreten, daß Hohlräume (z. B. Keller, Kanäle etc.) tiefer in den Untergrund einbinden, so daß diese ebenfalls entfernt oder alternativ verdämmert werden. Damit bietet sich - vor dem Hintergrund der dann kleinflächig ggf. notwendigen tiefergreifenden Aufbereitung - die Möglichkeit, bei ausreichender Aufbereitungstiefe (mind. 3,5 m) auf Wunsch des Investors eine eingeschossige Unterkellerung zu realisieren.

Für das WA-Gebiet (Mengeder Straße proj. Nr. 87 - 103) ist eine Unterkellerung aufgrund der Gefährdungsabschätzung möglich. Im Hinblick auf den Schachtschutzbereich Hansa 1 hat die gutachterliche Stellungnahme der DMT ergeben, daß in diesem Bereich von einer Unterkellerung abzusehen ist. Dieser Tatsache wird durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises (s. e) Schächte) Rechnung getragen.

In den Abtragsbereichen wird das organoleptisch auffällige Aushubmaterial in einem Sortier- und Dispositionslager gesammelt und beprobt. Auffällige Chargen in flüssiger oder viskoser Phase (z. B. Teeröl) werden einer externen Entsorgung, Wiederverwertung oder Behandlung zugeführt. Für das übrige kontaminierte Bodenmaterial wird auf der Fläche die Möglichkeit eines kontrollierten gesicherten Einbaues in Form einer "Kapsel" geschaffen.

Hierfür ist der mit einem Punktraster gekennzeichnete Bereich im Südosten des Plangebietes auf dem Altstandortgelände vorgesehen.

Die Sperrschicht der Kapsel wird durch Kunststoffdichtungsbahnen aus HDPE, wie sie auch im Deponiebau eingesetzt werden, erzielt. Weitere Ausführungsdetails (Dränung, Schutz der Abdichtungsschicht etc.) werden im Verlauf der Sanierungsplanung mit den Fachbehörden abgestimmt.

Im nordöstlichen Bereich der Fläche (alte Kokerei) sind in den mit den Gebäuden zu überbauenden Zonen Diffusionssperren wegen den dort vorhandenen leichtflüchtigen Schadstoffen vorgesehen. In den Grünflächen erfolgt eine Abdeckung mit Vegetationsboden.

Diese Form der Reaktivierung von Industriebrachen stellt sicher, daß der ehemalige Zechen- und Kokereistandort so aufbereitet und gesichert wird, daß von den Bodenbelastungen keinerlei Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen. Besondere Vorteile sind u. a. darin zu sehen, daß zum Zeitpunkt der Flächenerschließung und der Errichtung der Bauwerke

- der neue Nutzer einen tragfähigen Baugrund vorfindet,

- beim Aushub, z. B. für die Fundamente und Leitungen keine Erschwernisse durch alte Einbauten und Hohlräume entstehen,

- die chemische Beschaffenheit des Baugrundes in den zukünftigen Aushubbereichen bekannt ist und Störungen und Stillstände des Baubetriebes durch nicht erkannte besondere Schadstoffbelastungen im Aushubbereich ausgeschlossen sind,

- der Aufbau der Lager- und Verkehrsflächen unmittelbar auf der hergestellten Fläche (Massenausgleichsebene 0,7 m unter GOK = Benutzerebene) erfolgen kann und

- überschüssiger Baugrubenaushub (Fundamente) unter der Bodenplatte der zu errichtenden Bauwerke eingebaut werden kann.

Die bestehenden Grundwasserbeobachtungspegel sind, sofern sie für die weitere Beobachtung benötigt werden, in einem Übersichtsplan gekennzeichnet worden (siehe Anlage 2). Ihre Sicherung soll über eine Grunddienstbarkeit erfolgen. Ein Rückbau oder Neuerrichtung von Grundwasserbeobachtungspegel kann nur in Abstimmung mit den zuständigen Stellen erfolgen (siehe Hinweis Nr. 14 zu Altlasten).

Im Planbereich befinden sich die offenen Schächte Hansa 2 und 3 sowie die verfüllten Schächte Hansa 1 und der Weyhe-Schacht. Diese Schächte sind im Bebauungsplan dargestellt. Für alle im Planbereich befindlichen Schächte hat die Deutsche Montan Technologie (DMT) gutachterliche Stellungnahmen bezüglich Ausgasung und Standsicherheit der Schächte hinsichtlich der zukünftigen Nutzung im Plangebiet abgegeben.

Die Schächte Hansa 2 und 3 sind nach diesen Stellungnahmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar.

Im Bereich der Schächte Hansa 1 und Weyhe-Schacht sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich realisierbar, wenn folgende in den Bebauungsplan aufgenommene Hinweise beachtet werden:

Schächte

Innerhalb des Plangebietes liegen die Schächte Hansa 1, 2, 3 und der Weyhe-Schacht mit den Koordinaten der Schachtmittelpunkte:

Schacht Hansa 1	R	= ^{25} 98386,99	H	=	^{57}12331,58
Schacht Hansa 2	R	= ^{25} 98365,40	H	=	^{57}12373,82
Schacht Hansa 3	R	= ^{25} 98327,05	H	=	^{57}12447,39
Weyhe-Schacht	R	= ^{25} 98415,00	H	=	^{57}12280,00

Die Schachtschutzbereiche - Schlagkreise um die Schachtmittelpunkte- haben aufgrund von Ausgasungen für den Schacht Hansa 1 sowie aufgrund der Standsicherheit für den Weyhe-Schacht je einen Radius von r = 20 m.

Die Schächte Hansa 2 und 3 sind offen und werden von der zentralen Wasserhaltung der Ruhrkohle Bergbau AG genutzt. Sie werden von der vorgesehenen Planung nicht berührt.

Schacht Hansa 1:

1. **Maßnahmen zum Schutz gegen austretende Gase**

1.1 Sofern innerhalb des Schachtschutzbereiches eine Bebauung vorgesehen wird, ist wegen der hier vorhandenen Methankonzentration die Anlage einer Flächendrainage unter dem/den geplanten Gebäude(n) erforderlich, deren ständige Wirksamkeit sicherzustellen ist.

Von einer Unterkellerung des Gebäudes/der Gebäude innerhalb des Schachtschutzbereiches ist abzusehen.

1.2 Sollte innerhalb des Schachtschutzbereiches eine Nutzung als Stellplatzanlage oder Lagerplatz vorgesehen sein, ist der unmittelbare Bereich des Schachtes (Durchmesser 4,5 m) mit einem gasdurchlässigen Material, z. B. mit grobem Kies, abzudecken.

1.3 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Schachtschutzbereiches zum/zu den Gebäude(n) sind gasundurchlässig auszuführen. Zur Vermeidung von Bereichsverschleppungen von schädlichen Gasen aus dem Schachtbereich in entferntere Bereiche sind die Leitungen nicht in einem Sandbett, sondern in Kunststoffrohren zu verlegen, die entsprechend abgedichtet werden.

1.4 Sofern bei den Aushubarbeiten restliche Bauwerke aufgefunden werden, sind diese entweder zu beseitigen oder ggf. gasdicht zu verfüllen und gegen Bereichsverschleppungen abzudichten.

2. **Sicherungsmaßnahmen für die Standsicherheit**

Der Schacht Hansa 1 ist dauerstandfest verfüllt worden. Das eingebrachte Füllgut kann die durch die geplante Nutzung (Gebäude, Stellplatzanlage oder Lagerplatz) zu erwartenden Lasten unter folgenden Maßgaben aufnehmen:

a) Die standfeste Verfüllung darf in ihrer Funktion nicht gestört werden.

b) Wenn der Schachtkopf im Druckausbreitungsbereich von Fundamenten liegt bzw. zu liegen kommt, ist bei dem Standsicherheitsnachweis für das/die geplante(n) Gebäude das Lastverformungsverfahren des Füllgutes zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere mögliche Auflockerungen unmittelbar außerhalb des Schachtausbaus in dem ehemaligen Arbeitsraum zwischen Schachtausbau und Gebirge zu beachten, die ein unterschiedliches Setzungsverhalten beim Aufbringen von Lasten zur Folge haben. In Ausnahmefällen sind auch kleinere Erdfälle nicht auszuschließen. Deshalb ist der Ringraum zwischen Außenkante des Schachtausbaus und dem Gebirge hinsichtlich des Vorhandenseins von Auflockerungszonen zu erkunden und dieser ggf. zu verfüllen bzw. durch Zementinjektion zu stabilisieren.

Weyhe-Schacht:

Schachtkopfsicherung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung der Tagesoberfläche im Bereich des Schachtkopfes erfordert eine Erkundung des Zustandes und ggf. Sicherung des Schachtkopfes durch eine entsprechend den geltenden Richtlinien bemessene Schachtabdeckung mit Beobachtungs- und Nachfüllöffnung. Die Art der Schachtabdeckung und die für die statische Bemessung erforderlichen Parameter sind im Zuge der Untersuchungsarbeiten zu ermitteln.

Schacht Hansa 1 und Weyhe-Schacht:

Die nach den Hinweisen für die Schächte erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sind ausschließlich in Zu-sammenarbeit mit der Deutschen Montan Technologie in Essen durchzuführen. Die Maßnahmen sind der Ruhrkohle Bergbau AG zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und dem zuständigen Bergamt anzuzeigen. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der Vorsorgemaßnahmen ist der Ruhrkohle Bergbau AG durch die DMT schriftlich zu bestätigen. Die durch die Untersuchungen und Maßnahmen entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Sanierungsträgers für die Gesamtfläche der Zeche Hansa (LEG NW - Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen).

Entsprechend diesen Hinweisen sind die Schachtschutzbereiche für Schacht Hansa 1 und Weyhe-Schacht als sonstige Darstellungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ehemalige Tankstelle Mengeder Straße 88

Das in Rede stehende Grundstück wurde bereits 1988 durch das städtische Chemische- und Lebensmitteluntersuchungsamt sowie im Auftrag des Umweltamtes vom Institut Fresenius (Bericht vom April 1992) auf potentielle Untergrundverunreinigungen untersucht.

Bei allen Sondierungen wurde Auffüllungsmaterial (Schluff, Kies, Sand, Bauschutt, Bergematerial) in einer Mächtigkeit von 0,6 bis 2,3 m angetroffen. Im Ergebnis zeigten die Boden- und Bodenluftanalysen im oberflächennahen Bodenhorizont punktuell starke Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (max. 26 g / kg). Die KW-Gehalte nehmen mit zunehmender Tiefe ab. Die Bodenanalysen der übrigen untersuchten Parameter wiesen keine Auffälligkeiten auf. Gleiches gilt für die untersuchte Bodenluft. Leichtflüchtige aromatische oder chlorierte Kohlenwasserstoffe wurden lediglich in Größenordnungen ermittelt, die im Bereich der städtischen Hintergrundbelastungen in der Atmosphärenluft liegen.

Im Hinblick auf die ausgewiesene Nutzung der ehemaligen Tankstellenfläche als WA sind unter Vorsorgegesichtspunkten Sicherungsmaßnahmen erforderlich (siehe hierzu Hinweise 21 bis 25).

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren werden die planungsbezogenen Maßnahmen als Nebenbestimmungen und Hinweise berücksichtigt.

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 die o. g. Planbereiche vorgenommen worden.

Grundsätzliche Inhalte der vorgesehenen Grundstücksanierung werden in den Bebauungsplan durch folgende Hinweise aufgenommen:

Altlastenbereiche (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- **Ehem. Zeche und "alte Kokerei" Hansa**

  Die nachfolgend genannten Hinweise aus Altlastensicht sind Bestandteil des Sanierungs- und Aufbereitungskonzeptes:

  1 Sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der ehem. Zeche und der "alten Kokerei" sind gutachterlich zu begleiten.

  2 Die Grundstücksaufbereitung erfolgt generell für nicht unterkellerte Bauwerke. Die Aufbereitungsebene wird 0,7 bis 1,0 m unter der neuen Benutzeroberfläche (z. B. Oberkante Hallenfußboden) liegen.

  3 Eingriffe in den Anschüttungskörper, die im Zuge der Erschließung und Gebäudegründung erforderlich werden, sind zu minimieren. Bei der Aufbereitung anfallendes, organoleptisch auffälliges Aushubmaterial (mit Schadstoffen in viskoser oder flüssiger Phase z. B. Teeröle) ist auszusortieren und ggf. zu behandeln bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

4 Im südöstlichen Bebauungsplan-Bereich auf der mit dem Raster gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung einer Stellplatzanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Unter der Stellplatzfläche soll der Einbau kontaminierten Bodenmaterials unter nachstehenden Bedingungen erfolgen:

- völlige Umschließung der Ablagerungen durch geeignete Dichtungssysteme ("Kapsel"; 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.

Die Detailausführung der "Kapsel" ist vor Realisierung der Maßnahmen mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund abzustimmen.

5 Nach erfolgter Flächenaufbereitung kann im Zuge der Gebäudeerstellung überschüssiger Baugrubenaushub der Fundamente (Flachgründungen vorgesehen) unter der Bodenplatte der zu errichtenden Bauwerke eingebaut werden.

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

7 Das Grundwasser ist für eine Trink- oder Brauchwassernutzung ungeeignet. Es gelten die wasserrechtlichen Bestimmungen.

8 In Freiflächenbereichen ist grundsätzlich ein mind. 0,7 m mächtiger Auftrag von Vegetationsboden (Lehm, Oberboden) ab der Aufbereitungsebene vorzusehen.

9 Sofern im Bereich der "Alten Schmiede" und des "Schalthauses" sensible Nutzungen (z. B. soziale Einrichtungen mit Kinderspielflächen) realisiert werden sollen, ist in entsprechenden Freiflächenbereichen ein Auftrag von sauberem Bodenmaterial in einer Mindestmächtigkeit von 1,0 m erforderlich. Zwischen dem belasteten, aufbereiteten Untergrund und dem sauberen Bodenhorizont ist eine Signalschicht (z. B. in Form eines Geotextilflies) vorzusehen. Sandspielbereiche sind mit einer Grabesperre im Sohlbereich zu versehen.

10 Das Anlegen von Nutzgärten ist unzulässig.

11 In dem mit einem Punktraster gekennzeichneten Bereich (alte Kokerei) sind in den mit Bauwerken zu überbauenden Zonen ggf. Diffusionssperren oder Bodenluftdrainagen wegen der dort vorhandenen leicht-flüchtigen Schadstoffe vorzusehen. Ausführungsdetails werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

12 Verkehrs-, Lager- und Parkplätze sind mit einer "dichten" Abdeckung (Asphalt, Verbundsteinpflaster o. ä) weitgehend wasserundurchlässig auszubilden. Notwendige Baumscheiben und Grünbereiche in der öffentlichen Verkehrsfläche sind davon ausgenommen. Hier gilt die Maßgabe der Abdeckung mit sauberem Vegetationsboden in einer Mächtigkeit von mind. 0,7 m.

13 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in einem Kanal- oder Leitungsbett aus sauberem Bodenmaterial zu verlegen. Die Kanaltrassen, die tiefer als die Abtragsebene liegen, sind bis zur Kanalsohle und Kanalbett aufzubereiten und mittels Signalschicht (z. B. Geotextilflies) sichtbar von den nicht aufbereiteten Bodenpartien zu trennen.

14 Es ist durch eine Grunddienstbarkeit sicherzustellen, daß die in dem Übersichtsplan (Anlage 2) zur Begründung des Bebauungsplanes Hu 126/1 vom dargestellten vorhandenen Grundwasserbeobachtungspegel, die für die weitere Beobachtung benötigt werden, zugänglich bleiben und genutzt werden können. Das gleiche gilt für die ggf. in benachbarten Bereichen später zu errichtenden neuen Pegel. Der Rückbau und die Neuerrichtung von Grundwasserbeobachtungspegeln darf nur in Abstimmung mit folgenden Stellen vorgenommen werden:

1. Staatliches Umweltamt
   Heinitzstraße 44
   58097 Hagen

2. Umweltamt der Stadt Dortmund
   Katharinenstraße 12
   44137 Dortmund

3. Bergamt Kamen
   Poststraße 4 a
   59154 Kamen

4. DMT-Institut für Wasser- und Bodenschutz
   Franz-Fischer-Weg 61
   45307 Essen

5. Landesentwicklungsgesellschaft NW
   Postfach 30 05 61
   44234 Dortmund

15 Nach Durchführung der im Sanierungs- und Aufbereitungskonzept beschriebenen Maßnahmen besteht die Möglichkeit der Realisierung von betriebsbedingten Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß (siehe textliche Festsetzungen). Im Bereich der ehemaligen Kokerei Hansa (Punktrasterkennzeichnung im Planentwurf) ist unter Vorsorgegesichtspunkten eine Wohnnutzung generell ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung ◇6◇).

16 Im Bereich der geplanten Bauwerke im WA-Gebiet (Mengeder Straße proj. Nr. 87 bis 103) sind Bodenluftuntersuchungen durchzuführen (Untersuchungsparameter: Methan, leichtfl. BTX), deren Ergebnisse ggf. in Form von Diffusionssperren oder Bodenluftdränagen unter den Gebäuden Berücksichtigung finden müssen. In Kinderspielbereichen innerhalb des WA-Gebietes ist eine Mindestmächtigkeit der Abdeckschicht aus sauberem Boden von 1,0 m erforderlich. Sandspielflächen sind mit einer Grabesperre im Sohlbereich zu versehen.

- **Ehem. Tankstelle Mengeder Straße 88**

Folgende Auflagen und Nebenbestimmungen werden - abgestimmt auf die konkreten Bauplanungen - Bestandteile der Baugenehmigung werden:

17 Zukünftige Baumaßnahmen auf dieser Fläche sind gutachterlich zu begleiten. Es ist mit evtl. Mehrkosten z. B. für die Entsorgung verunreinigten Materials, den Auftrag von unbelastetem Boden etc. zu rechnen.

18 Die oberflächennahen Bereiche mit starken Mineralölkontaminationen (Sanierungszielwert 500 mg/kg) sind näher einzugrenzen und auszukoffern.

19 In zukünftigen Freiflächenbereichen ist ein Auftrag von unbelastetem Vegetationsboden ggf. nach vorherigem Abtrag in einer Mächtigkeit von mind. 0,5 m notwendig. In Kinderspielbereichen muß die unbelastete Bodenschicht eine Mächtigkeit von mind. 1,0 m aufweisen. Zusätzlich sind Sandspielbereiche mit einer Grabesperre im Sohlbereich zu versehen.

20 Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

21 Im übrigen sind Untergrundverunreinigungen, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410 ff.) unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen.

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 Punkt 2.3.1 in Verbindung mit 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.

9.2 Lärmschutz

Der Planbereich wird durch den Verkehrslärm von der zukünftigen L 609 n, Oberfeldstraße und Parsevalstraße sowie von den bestehenden Schienenwegen der Deutschen Bahn AG und geplanten Stadtbahnstrecken nach Dortmund-Westerfilde und Dortmund-Kirchlinde belastet. Dies gilt sowohl für die zu schützende Wohnbebauung an der Mengeder Straße als auch für die Gewerbebetriebe im Gewerbepark Hansa.

Außerdem werden die geplanten Gewerbegebiete durch die Schachtheizung an Schacht 3 und dem Grubenlüfter an Schacht 2 im Bereich der zentralen Wasserhaltung belastet.

Die Lärmauswirkungen auf die Wohnbebauung und Gewerbegebiete und die dazu getroffenen Regelungen sind der als Anlage 3 beigefügten durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

9.3 Erschütterungen durch die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG

Der Bebauungsplan-Bereich ist mit Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb (Erschütterungen) vorbelastet.

Von der RW TÜV Anlagen Technik GmbH Essen wurde hierzu eine gutachterliche Stellungnahme angefertigt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß in dem von Erschütterungen betroffenen Bereich Wohnungen erst ab einem Abstand von < 32 m von der südlichen Bahnlinie zugelassen werden sollen. Dementsprechend ist in diesem Bereich betriebsbedingtes Wohnen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

9.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei Bau oder bei einer wesentlichen Änderung einer Straßenbahnlinie ist nach dem UVP-Gesetz vom 12.02.1990 (Anlage zu § 3 Nr. 22 UVP-G) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Das UVP-Verfahren wird in das Bebauungsplan-Verfahren integriert.

Durch die Trassenführung nördlich des Bahndammes wird vorhandenes Grabeland in Anspruch genommen. Die Errichtung der Stadtbahntrassen ist als Eingriff in den Naturhaushalt zu betrachten. Dieser Eingriff ist nach § 8 Abs. 2 BNatschG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Als Ausgleich wird die Entsiegelung der bisher als Bushof genutzten Fläche und ihre Herrichtung als öffentliche Grünfläche betrachtet. Die Eingriffsfläche wird im Bebauungsplan mit der Signatur (E) und die Ausgleichsfläche mit der Signatur (A) gekennzeichnet.

Durch die ansonsten geplante bauliche Nutzung gehen auf der Industriebrache spärlicher Gehölzbewuchs aus Pionierarten und aufkommende Ruderalfluren verloren.

Dies galt nach § 5 a Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes von Nordrhein-Westfalen (LG NW) vom 28.09.1993 nicht als Eingriff in Natur und Landschaft (sog. Natur auf Zeit). Mit dem Gesetz zur Änderung des LG NW vom 19.06.1994 entfiel durch die ersatzlose Streichung des gesamten § 5 a auch zwangsläufig die Anwendung de § 5 a Abs. 3 zur "Natur auf Zeit", so daß jetzt bei Inanspruchnahme dieser Industriebrache zunächst von einem Eingriffstatbestand ausgegangen werden muß.

Nunmehr ist abzuwägen, ob und wenn ja, durch welche Maßnahmen der Eingriff kompensiert werden kann.

Unter Beachtung der Forderung des § 1 Satz 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, bietet sich die jetzige Brachfläche als Gewerbestandort an. Die Reaktivierung eines ehemaligen Zechengeländes vermeidet auch die Inanspruchnahme bislang unbeanspruchter und unbelasteter Freiräume.

Die Eingriffserheblichkeit muß als niedrig eingestuft werden, da nur Bereiche mit geringem (struktur- und artenarm) ökologischem Wert verloren gehen, schützenswerter Baumbestand geschont bzw. ersetzt wird und der besonders wertvolle und erhaltenswerte Bereich der Parkanlage am Wengeplatz vollständig erhalten wird.

Eine weitere Kompensation erfolgt durch die großzügigen Begrünungsmaßnahmen dergestalt, daß die Erschließungsstraßen mit 6 m bzw. 8 m breiten Pflanzstreifen bestehend aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Stauden flankiert (siehe textliche Festsetzung ◇8◇) werden. Zudem werden die Stellplatzanlagen mit Baum- und Unterpflanzung gegliedert und eingegrünt (siehe textliche Festsetzung ◇9◇).

Besonders zu berücksichtigen ist noch der Tatbestand, daß durch die geplante Sanierung der Altlastenflächen eine positive Auswirkung im Bereich Boden sowie eine Verbesserung für den Wasserhaushalt zu erwarten ist. Dies bedeutet eine wesentliche Aufwertung der derzeit stark belasteten Bodenzonen und stoppt die weitere Verbreiterung der toxischen Stoffe im Naturhaushalt.

Unter Berücksichtigung aller in die Abwägung eingestellten und geprüften Belange ist als Ergebnis festzustellen, daß die Wohlfahrtswirkung für den Naturhaushalt überwiegt und die Realisierung des geplanten Gewerbegebietes umweltverträglich ist. Dies gilt auch unter besonderer Beachtung der Prämissen, der Höherwertigkeit des Schutzes von Boden, Wasser und Klima im Hinblick ihrer direkten Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen gegenüber dem reinen Schutz von Biotopen bzw. Biotoptypen.

10. Bodenordnende und sonstigen Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil IV (Umlegung, Grenzregelung) bzw. Teil V (Enteignung) des Baugesetzbuches zu verfahren.

11. Flächenbilanz

Flächen	(ca.)	ha
Allgemeines Wohngebiet		4,18 ha
Öffentliche Grünflächen		1,48 ha
Mischgebiet		0,14 ha
Gewerbegebiet		12,33 ha
Öffentliche Verkehrsfläche		4,71 ha
Stadtbahntrasse		0,27 ha
gesamt		**23,2 ha**

12. **Entschädigung**

Für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen entsteht - sofern sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befinden - ein Entschädigungsanspruch der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB sowie ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB.

13. **Kosten und Finanzierung**

Folgende Kosten wurden überschläglich ermittelt:

			Anteil der Stadt
Öffentliche Verkehrsflächen Grunderwerb, Planstraße A, B und C	ca.	108.780,-- DM	
Ausbaukosten Planstraße A, B und C	ca.	1.967.490,-- DM	
	ca.	2.076.270,-- DM	
./. 90 % Erschließungsbeiträge	ca.	1.868.643,-- DM	
Eigenanteil der Stadt	**ca.**	**207.627,-- DM**	**ca. 207.627,-- DM**
Grunderwerb und Ausbaukosten für übrige Straßen		14.615.000,-- DM	
Kosten für passive Lärmschutzmaßnahmen		101 000,-- DM	
		14.716.000,-- DM	
./. Bundes- und Landeszuschuß		10.039.000,-- DM	
./. Erschließungsbeiträge		2.167.000,-- DM	
Eigenanteil der Stadt		**2.510.000,-- DM**	**ca. 2.510.000,-- DM**

Straßenumbau Mengeder Straße	ca.	2.300.000,-- DM		
./. KAG-Anteil (10 %)		230.000,-- DM		
./. Bundes-/Landeszuschuß (72 %)		1.656.000,-- DM		
Eigenanteil der Stadt	**ca.**	**414.000,-- DM**	**ca.**	**414.000,-- DM**
Fußweg Eckener Straße von Mengeder Straße bis zur Eckener Straße	ca.	9.000,-- DM		
./. KAG-Anteil (10 %)		900,-- DM		
./. Bundes-/Landesanteil (72 %)		6.480,-- DM		
Eigenanteil der Stadt	**ca.**	**1.620,-- DM**	**ca.**	**1.620,-- DM**
Straßenumbau Wengeplatz	ca.	300.000,-- DM		
./. KAG-Anteil (10 %)		30.000,-- DM		
./. Bundes-/Landesanteil (72 %)		216.000,-- DM		
Eigenanteil der Stadt	**ca.**	**54.000,-- DM**	**ca.**	**54.000,-- DM**
Grunderwerb öffentliche Grünflächen südlich der Mengeder Straße	ca.	450.000,-- DM		
Ausbau der Grünflächen	ca.	306.000,-- DM		
	ca.	756.000,-- DM		
./. Bundes-/Landeszuschuß (80 % von 306.000,-- DM)	ca.	244.800,-- DM		
./. Anteil Ausgleichs-maßnahme Bushof *	ca.	327.000,-- DM		
Eigenanteil der Stadt	**ca.**	**183.600,-- DM**	**ca.**	**183.600,-- DM**

* Diese Kosten können gegenüber dem Träger der Maßnahme der geplanten Stadtbahnzulaufstrecke nach Dortmund-Kirchlinde vom Vorhabenträger geltend gemacht werden.

Kanalbaukosten	**ca. 3.000.000,-- DM**
Gesamtkosten der Stadt	**ca. 6.370.847,-- DM.**

Die Kosten für das im Planbereich befindliche Teilstück der geplanten Stadtbahnbaumaßnahme werden in dem davon wesentlich betroffenen Bebauungsplan Hu 126/2 - Abzweig Huckarde - angegeben.

14. Durchführung und Realisierung

Die Neuaufbereitung des Geländes der ehemaligen Zeche Hansa in Form des geplanten Gewerbeparkes ist ein Projekt der Internationen Bauausstellung Emscherpark mit höchster Prioritätsstufe. Das Projektmanagement zur Realisierung des Gewerbeparkes obliegt der Stadt Dortmund.

Die Sanierung und Herrichtung der Fläche, die auch zur Vorbereitung für den Kanal- und Straßenbau dient, wird von der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) vorgenommen.

Die Vermarktung der Gewerbeflächen wird nach den Richtlinien des Grundstücksfonds Ruhr, federführend von der Stadt Dortmund unter Beteiligung der LEG durchgeführt. Nach diesen Richtlinien hat die LEG ein Vorschlagsrecht gegenüber der Stadt Dortmund. Die Stadt Dortmund entscheidet dann unter Berücksichtigung des Flächenbedarfes, sowie Art, Umfang und Beginn der beabsichtigten Nutzung über die Anträge.

Die Anlagen 1 - 3 sind Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 15. Nov. 1994

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am 15.12.1994 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213 - 1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 16.12.94

Wilde