BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Scha 111

- Zeche Scharnhorst -

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Scha 111

- Zeche Scharnhorst -

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. Art und Maß der baulichen Nutzung
4.1. Gewerbegebiet
4.2 Allgemeines Wohngebiet

5. Verkehrliche Erschließung
5.1 Äußere und innere Erschließung
5.2 Ruhender Verkehr
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr
5.4 Fuß- und Radverkehr

6. Freiraum
6.1 Private und öffentliche Grünflächen
6.1.1 Private Grünfläche - Garten -
6.1.2 Öffentliche Grünfläche - Rad- und Wanderweg -
6.2 Wald
6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6.5 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan

7. Sonstige Darstellungen

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

9. Ver- und Entsorgung

10. Altlasten

11. Verkehrslärmschutz

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13. Entschädigung

14. Flächenbilanz

15. Durchführung und Realisierung

16. Kosten und Finanzierung

Anlage 1 = Schalltechnische Untersuchung
Anlage 2 = Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Anlage 3 = Übersichtsplan zu vorhandenen Grundwasserbeobachtungspegeln, die für die weitere Beobachtung benötigt werden
Anlage 4 = Grünordnungsplan

1. Das Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Planbereichsgrenze des Bebauungsplanes Scha 111 - Zeche Scharnhorst - im Stadtbezirk Scharnhorst - Ortsteil Alt-Scharnhorst - verläuft entlang der Südseite der Friedrich-Hölscher-Straße (früher: Am Westheck) bis zum Waldrand, von dort nach Süden weiter entlang des Waldrandes, dann nach Osten abknickend bis zur Böschungskante, von da nach Süden bis zum Fuß- und Radweg zwischen der Straße Wambeler Holz und Friedrich-Hölscher-Straße, weiter nach Westen abknickend entlang der Nordseite des Fuß- und Radweges und der Straße Wambeler Holz bis zum bestehenden Fußweg westlich der ehemaligen Zechenanlage, von da nach Norden abknickend entlang des Fußweges von der Straße Wambeler Holz bis zur Friedrich-Hölscher-Straße.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Gelände der ehemaligen Zeche Scharnhorst liegt seit Jahrzehnten brach. Es ist mit Rückständen aus dem Zechen- und Kokereibetrieb, vor allem im nördlichen Bereich des Plangebietes hoch belastet. Im Bereich der ehemaligen Zechenanlage sind alle Gebäude der alten Nutzung abgeräumt; im Zentrum des Planbereiches befindet sich lediglich ein Kfz-Reparaturbetrieb.
Auf der Fläche hat sich seit Abräumung der Zechenanlage im Januar 1979 eine Spontanvegetation mit breiter Artenvielfalt entwickelt. Die Topographie des Geländes ist gekennzeichnet durch zwei gemauerte Geländesprünge in West-Ost-Richtung sowie einer geböschten Geländekante in Nord-Süd-Richtung. Diese bildet die östliche Grenze des Plangebietes.

Im Norden des Plangebietes, südlich der Friedrich-Hölscher-Straße, befindet sich eine II-geschossige traufenständige Wohnbebauung aus den 50er-Jahren mit großzügigen wohnungsnahen Freiräumen im Süden der Wohnbebauung. Diese werden heute als Spielwiese und zum Teil als Mietergärten genutzt.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Entwicklungsziele aus der Sicht der Stadtentwicklung

Die Siedlungstätigkeit im Stadtbezirk Scharnhorst war in den letzten 120 Jahren eng mit der montan-industriellen Entwicklung im Dortmunder Nordosten verknüpft. Der Bergbau und die Stahlindustrie befinden sich seit Jahren in einer tiefen Krise, deren Ende noch nicht abzusehen ist. Die Montanindustrie hat inzwischen ihre zentrale Rolle innerhalb der Volkswirtschaft verloren. Auch in Zukunft ist in diesem Industriezweig von einem erhöhten technologischen und organisatorischen Innovationsdruck auszugehen, der zu weiteren Arbeitsplatzverlusten führt.

Der Ortsteil Alt-Scharnhorst ist von dieser Entwicklung in besonderem Maße geprägt. Er verlor mit der Schließung der Zeche Scharnhorst nicht nur eine erhebliche Anzahl an Arbeitsplätzen, sondern auch einen zentralen Identifikationspunkt.

Mit dem Bebauungsplan Scha 111 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, neue Arbeitsstätten auf dem alten Zechenstandort zu errichten. Aufgrund der hohen Arbeitslosenquote im Dortmunder Norden ist beabsichtigt, möglichst arbeitsplatzintensive Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Es soll der Ansiedlung von stadtteilbezogenem Gewerbe der Vorrang gegeben werden. Dazu gehören Betriebe, die sich im Stadtteil in Gemengelagen befinden, keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr haben und die im Stadtteil Leistungen erbringen, die dort besonders nachgefragt werden.

2.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Scha 111 - Zeche Scharnhorst - verfolgt zwei Ziele: zum einen sollen auf dem Gelände stadtteilbezogene arbeitsplatzintensive, Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe angesiedelt werden, zum anderen soll das vorhandene ökologische Potential soweit wie möglich geschützt und weiterentwickelt werden.

Im südlichen Teil des ehemaligen Zechengeländes soll ein Gewerbebereich für Handwerks- und produzierende Betriebe entstehen. Damit wird den Empfehlungen des Gutachters für das Altlastensanierungskonzept gefolgt, der aus Gründen der Altlastenkontamination eine Bebauung im nördlichen Teil des Zechengeländes ablehnt und dort Begrünungsmaßnahmen vorschlägt.

Für den gewerblichen Bereich sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes im südlichen Bereich eine langgestreckte Gewerbezeile vor (Gewerbe-"Reihenhäuser"). Der Vorschlag orientiert sich an der prägnanten städtebaulichen Situation des ehemaligen Zechengebäudes. Westlich und nördlich anschließend sind Einzelparzellen für Gewerbebetriebe vorgesehen.

Zum betriebsbedingten Wohnen ist im Auftrage der LEG durch das Hygiene-Institut Gelsenkirchen eine Beurteilung aus umwelthygienischer Sicht (Gutachten vom 01.02.1994) vorgenommen worden. Das Hygiene-Institut sieht die Möglichkeit zur Realisierung von betriebsbedingtem Wohnen grundsätzlich als gegeben an. Es empfiehlt einen Verzicht auf Unterkellerung von Gebäuden sowie eine Anordnung von wohnbaulich genutzten Gebäudeteilen generell erst oberhalb des Erdgeschosses.

Die Wohnnutzung am Nordrand des Geländes (Südseite der Friedrich-Hölscher-Straße, früher: "Am Westheck") sowie die wohnungsnahen Freiräume südlich der vorhandenen Wohnbebauung Friedrich-Hölscher-Straße bleiben erhalten und werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet bzw. als private Grünfläche (Garten) festgesetzt.

Ein hoher Durchgrünungsanteil soll die heutigen Anforderungen an ein Gewerbegebiet sicherstellen. Der westliche und nördliche Teil des Plangebietes sowie Flächen im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.

Östlich und nordöstlich im Plangebiet werden darüber hinaus Flächen für Wald festgesetzt.

Die Erschließung des gewerblichen Bereiches erfolgt über eine vorhandene Zufahrt, die östlich der bestehenden Wohnbebauung von der Friedrich-Hölscher-Straße anschließt. Die innere Erschließung wird durch zwei Stichstraßen ergänzt, über die die Zu- und Abfahrten zu den Gewerbegrundstücken erfolgen sollen.

Außerdem sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Mischverkehrsfläche im Süden des Plangebietes vor, die sich von der Straße Wambeler Holz bis zur westlichen Wendeanlage der geplanten Erschließungsstraße "B" erstreckt. Diese Mischverkehrsfläche dient neben dem Rad- und Wanderweg im Westen des Plangebietes als Verbindung zwischen der Wohnbebauung Wambeler Holz und dem Ortsteilzentrum entlang der Friedrich-Hölscher- Straße.

3. Städtebauliche Ausgangslage

Das Gelände der Zeche und Kokerei Scharnhorst bildete ursprünglich den Ausgangspunkt für die Siedlungsentwicklung in Alt-Scharnhorst. So entstand südwestlich des Zechengeländes der typische Bergarbeiterwohnungsbau der ersten Generation, der sich an englischen Vorbildern orientierte.

Mit der Schließung der Zechenanlage hat der Ortsteil Alt-Scharnhorst einen Hauptarbeitgeber verloren, der zugleich für die Siedlungsentwicklung prägend war. Heute sind im Bereich der ehemaligen Zechenanlagen alle Gebäude der alten Nutzung abgeräumt; auf der Fläche befindet sich lediglich ein Kfz-Reparaturbetrieb.

Im Planbereich hat sich seit der Abräumung der Zechenanlage eine Spontanvegetation mit breiter Artenvielfalt entwickelt, so daß der Standort als ökologisch besonders wertvoller Bereich einzustufen ist. Außerdem sind schützenswerte Baumbestände aus den Betriebszeiten der Schachtanlage erhalten geblieben.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist ein Weg vorhanden, der die fußläufige Verbindung zwischen der südwestlichen Wohnbebauung Wambeler Holz mit dem Ortsteilzentrum sicherstellt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine II-geschossige Wohnbebauung mit großzügigen wohnungsnahen Freiräumen südlich dieser Bebauung.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Gewerbegebiet

Mit Blick auf die dem geplanten Gewerbegebiet am nächsten liegende Wohnbebauung im Bereich der Straße Wambeler Holz wurde auf der Grundlage der derzeit gültigen Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 (SMBl. NW 283) eine Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend des zulässigen Emissionsgrades vorgenommen. Für die festgesetzten Gewerbegebiete im südwestlichen Planbereich innerhalb des 100 m-Bereiches bis zum nächstliegenden Wohnbaugebiet der Straße Wambeler Holz sind Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Generell nicht zulässig sind die Betriebe der Abstandsklasse I bis VII. In Anwendung des § 31 Abs. 1 BauGB können 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 Friedrich-Hölscher-Straße und der Straße Wambeler Holz 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.

Des weiteren 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. Hiervon unberührt bleiben Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw. -zubehörverkauf. Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, daß an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und von anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- und anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs-und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschoßfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt, ausnahmsweise zulässig sind.

Die eingangs zitierte textliche Festsetzung 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 Regelung, daß Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf von der textlichen Festsetzung unberührt bleiben, ergibt sich daraus, daß bei derartigen Betrieben die Größe der Verkaufsfläche regelmäßig die des Handwerksbetriebes überschreitet. Gleichwohl ist daraus aber nicht abzuleiten, daß sich hierdurch die dargelegten negativen Auswirkungen hinsichtlich zentraler Einrichtungen in den Ortszentren ergeben.

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.

Um sicherzustellen, daß eine mit erheblichem finanziellen Aufwand geschaffene gewerbliche Baufläche nicht für andere 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. Hiermit werden entsprechend den stadtplanerischen Zielen dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen, daß auf einer ehemals industriell genutzten Fläche im Interesse der Strukturverbesserung für den Stadtteil Alt-Scharnhorst das Arbeitsplatzangebot erhöht wird. Dies kann aus städtebaulicher Sicht nur dadurch erfolgen, daß in diesem Bereich ein Gewerbegebiet entsteht, das den v. g. ursächlichen Ansprüchen gerecht wird. Es ist vornehmlich das Ziel, hier arbeitsplatzintensiven Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Ansiedlung zu schaffen. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden den v. g. Ansprüchen an das Gewerbegebiet nicht gerecht bzw. widersprechen den städtebaulichen Zielen. Aus diesen Gründen sind die sonst in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenso ausgeschlossen worden.

Für das Gewerbegebiet der ehemaligen Zeche Scharnhorst besteht ein Altlastenverdacht. Zu dem Gesichtspunkt "Wohnen im Gewerbe" ist ein Gutachten vom Hygiene-Institut Gelsenkirchen (Gutachten vom 01.02.1994) erarbeitet worden. Das Institut kommt zu dem Ergebnis, daß es aus Gründen der vorhandenen Altlasten positiv wäre, "wenn die wohnbaulich genutzten Gebäudeteile generell nur im I. oder einem höher gelegenen Stockwerk angeordnet würden".

Bezüglich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan daher eine vertikale Gliederung fest, nach der Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig sind. Außerdem spricht das unter Punkt 2.2 definierte Ziel für dieses Gewerbegebiet gegen die Zulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoß. Durch eine Zulässigkeit im Erdgeschoß würde die Möglichkeit eröffnet, ausgeprägte "Wohnvillen" im Gewerbegebiet zu bauen, die allerdings nicht im städtebaulichen Kontext eines Gewerbegebietes für handwerks- und produktionsorientierte Betriebe stehen. Die Integration von Wohnungen in Betriebsgebäuden soll oberhalb des Erdgeschosses ausnahmsweise ermöglicht werden, weil sich ein räumlich funktionaler Zusammenhang zwischen Betrieb und betriebsbedingtem Wohnen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ergeben kann. Es sind allerdings zu den Ausführungen über die Behandlung von Altlasten Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden, nach denen die Gebäude mit einer Flachgründung ohne Keller herzustellen sind. Des weiteren sehen die Hinweise nach den Empfehlungen des Gutachters zusätzliche Bodenluftuntersuchungen auf Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) und Leichtflüchtige Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) vor. Diese zusätzlichen Untersuchungen sind jedoch nur dann notwendig, wenn betriebsbedingtes Wohnen tatsächlich im Rahmen der Baugenehmigung beantragt wird.

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

Als Höchstgrenze der Traufhöhe setzt der Bebauungsplan 10 m fest. Mit dieser Festsetzung wird den zukünftigen Bauherren ein hoher Spielraum der baulichen Nutzung gewährt. So können sowohl bis zu III-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude als auch bis zu 10 m hohe Werkshallen gebaut werden. Darüber hinaus stellt die festgesetzte Traufhöhe von 10 m eine an die Umgebung angepaßte Bebauung sicher.

Nach Auskunft der Deutschen Bundespost - Telekom - können bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder Metallfassaden und -dächern erhebliche Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfanges durch Reflexionen auftreten. Aus diesem Grunde wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der empfiehlt, daß die Deutsche Bundespost - Telekom - im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Im Süden des Gewerbegebietes soll eine langgestreckte Gewerbezeile (Gewerbe-"Reihenhäuser") entstehen, die sich an dem prägnanten städtebaulichen Ausdruck der ehemaligen Zechengebäude orientieren soll. Entsprechend sieht die Festsetzung des Bebauungsplanes in diesem Gebiet eine geschlossene Bauweise vor.

Nördlich und westlich der geplanten Straße "B" sind Einzelparzellen für Gewerbebetriebe geplant. Da die ansiedelnden Betriebe bzw. die zukünftige Grundstücksparzellierung noch nicht bekannt sind, wird für diese Gewerbegebiete eine offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, daß auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind (Symbol).

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Wohngebäude im nördlichen Planbereich, südlich der Friedrich-Hölscher-Straße, wurden in den 50er-Jahren errichtet. Der Bestand ist durch eine II-geschossige, offene Bauweise geprägt. Der Bebauungsplan sieht vor, den Gebäudebestand in seinem Erscheinungsbild zu sichern. Deshalb setzt der Bebauungsplan eine II-geschossige, offene Bebauung fest. Die relativ niedrigen Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,3 und (0,6) sollen dazu beitragen, daß bei Neu- oder Umbaumaßnahmen die bestehenden großzügigen Freiräume im Wohngebiet erhalten bleiben.

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW setzt der Bebauungsplan im WA-Gebiet als Dachform das Satteldach fest. Diese gestalterische Festsetzung orientiert sich dabei an der vorhandenen Dachform und stellt sicher, daß bei Um- oder Neubau die Dachform der jeweils benachbarten Bebauung verwendet wird.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere und innere Erschließung

Das Gewerbegebiet der ehemaligen Zeche Scharnhorst wird mit der Planstraße "A" über die Straßen Westholz und Flughafenstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Gewerbegebiet kann zukünftig, wenn die Zu- und Abfahrten für die im Bau befindliche OW III a im Bereich der Flughafenstraße fertiggestellt sind, gut an das überörtliche Autobahnnetz angebunden werden.

Die geplante Straße "A" wird von der Friedrich-Hölscher-Straße geradlinig in das Gewerbegebiet geführt. Sie soll einen repräsentativen Charakter erhalten, der durch eine Baumallee unterstrichen wird. Es ist geplant, an beiden Seiten der Straße in einem Abstand von 10 m flachwurzelnde Bäume zu pflanzen. Flachwurzelnde Bäume sollen deshalb verwendet werden, weil aus Altlastengründen die Planstraße "A" teilweise mit einer Folie unterbaut werden muß (vgl. Punkt 10). Da die Zu- und Abfahrten für die Gewerbegebiete von der Planstraße "B" erfolgen sollen und die Planstraße "A" zum größten Teil anbaufrei ist, wird ein einseitiger Fußweg, der westlich der geplanten Straße gebaut werden soll, als ausreichend angesehen. Aus den v. g. Gründen ergibt sich für die Planstraße "A" folgender Regelquerschnitt:

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

12,50 m Regelquerschnitt.

Die geplante Straße "A" wird zur inneren Erschließung sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung durch Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen ergänzt (Planstraße "B"). Im nördlichen Bereich der Planstraße "B" sind außerdem die notwendigen öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Da es sich nicht um eine anbaufreie Straße handelt, sind an beiden Seiten der geplanten Straße "B" Fußwege erforderlich. Aus diesen Gründen beträgt der Regelquerschnitt der inneren Erschließungstraße "B" 14,50 m. Er teilt sich wie folgt auf:

1,50 m Gehweg
6,50 m Fahrbahn (2 x 3,25 m)
5,00 m Parkstreifen
1,50 m Gehweg
———

14,50 m Regelquerschnitt.
======

Die im Regelquerschnitt der geplanten Straße "B" vorgesehenen Stellplätze werden durch Baumpflanzungen so gegliedert, daß alle vier Stellplätze eine Pflanzfläche in der Größe eines Stellplatzes angelegt wird. Die Bepflanzung soll mit je einem großkronigen Baum und einer Unterpflanzung aus Stauden bzw. Kleinsträuchern erfolgen.

Neben den geplanten Gewerbestraßen setzt der Bebauungsplan eine Mischverkehrsfläche im südwestlichen Planbereich fest. Damit soll eine direkte Pkw-Verbindung für die Wohngebiete Wambeler Holz und die Straße Am Holzgraben über das Gewerbegebiet zum Ortskern entlang der Friedrich-Hölscher-Straße erreicht werden. Ziel dieser Planung ist es, die isolierte Wohnsituation für die Bewohner südlich der Straße Wambeler Holz aufzulösen bzw. die Erreichbarkeiten zum Ortsteilzentrum zu verbessern. Allerdings soll verhindert werden, daß die Straße Wambeler Holz mit Schwerlast- und Durchgangsverkehren aus dem Gewerbegebiet belastet wird. Aus diesem Grunde soll die Mischverkehrsfläche mit dem geringstmöglichen Regelquerschnitt von 5,50 m gebaut und über entsprechende Verbotsschilder für Lkw's gesperrt werden.

Zusätzlich wird beidseitig der Mischverkehrsfläche ein Bereich "ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt, damit sichergestellt wird, daß ein Anliegerverkehr für die Gewerbebetriebe nicht über die Mischverkehrsfläche erfolgen kann.

5.2 Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan Scha 111 sieht öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr im nördlichen Bereich der Planstraße "B" vor. Der endgültige Ausbau dieser öffentlichen Stellplätze wird erst erfolgen, wenn die Zu- und Abfahrten zu den Gewerbegrundstücken im nördlichen Teil des Gewerbegebietes feststehen.

Prinzipiell ist der Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken abzudecken. In zwei Bereichen setzt der Bebauungsplan die Lage der privaten Stellplatzanlagen fest. Dies gilt für die private Stellplatzanlage südlich der Planstraße "B" und östlich der Planstraße "A".

Die Festsetzung der Baugrenze des Gewerbegebietes östlich der Planstraße "A" ergibt sich aus dem allgemein erforderlichen Sicherheitsabstand von 35 m von der nächsten Bebauung zum Wald (gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und dem Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben - vom 18.07.1975 (MBl. NW 1975, S. 1477, Ziffer 4)). Eine Bebauung ist danach innerhalb des 35 m-Abstandes zum Wald nicht möglich. Gleichwohl soll einem zukünftigen Investor die Möglichkeit eröffnet werden, in diesem Sicherheitsabstand die notwendigen Stellplätze für seinen Gewerbebetrieb nachzuweisen. Aus diesem Grunde und um eine ökonomische Ausnutzung des Gewerbegebietes sicherzustellen, wird nördlich des Gewerbegebietes, östlich der Planstraße "A" eine private Stellplatzanlage festgesetzt.

Die Lage der geplanten privaten Stellplatzanlage südlich der Planstraße "B" ergibt sich aus der geplanten inneren Erschließung und der in geschlossener Bauweise zu errichtenden Gewerbezeile. Die Stellplätze sind so angeordnet, daß sie direkt von der Planstraße "B" zu erreichen sind. Damit wird dem Grundsatz nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB) Rechnung getragen, da auf eine zusätzliche Erschließung im Süden der Gewerbezeile verzichtet werden kann.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gewerbegebiet ist durch die Buslinie 471 mit dem ca. 350 m entfernt liegenden Haltepunkt "Grunewald" in der Straße Westholz gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

5.4 Fuß- und Radverkehr

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen einen Rad- und Wanderweg im Westen des Plangebietes vor. Der bestehende Rad- und Wanderweg von der Straße Wambeler Holz bis zur privaten Grünfläche (Hausgärten) wird planungsrechtlich gesichert (siehe Punkt 6.1.2).

Weiter nach Norden von der privaten Grünfläche bis zur Friedrich-Hölscher-Straße wird der Rad- und Wanderweg direkt westlich des Gebäudes Friedrich-Hölscher-Straße Nr. 360 (früher: "Am Westheck") weitergeführt.

Durch die Verlegung des Weges im Norden des Plangebietes verbleibt eine hinreichend große Baulücke zwischen den Häusern Friedrich-Hölscher-Straße 360 und 364, die möglicherweise baulich genutzt werden kann. Der Weg verbindet die Wohnbereiche am Wambeler Holz mit dem Ortsteilzentrum und gewährleistet damit eine

kurze Verbindung zu Infrastruktureinrichtungen. Außerdem dient der Weg als Spazierweg durch den wohnungsnahen Freiraum in Alt-Scharnhorst.

Entsprechende Anschlußwege zum westlich gelegenen Freiraum werden berücksichtigt und ebenfalls als öffentliche Grünfläche - Rad- und Wanderweg - festgesetzt.

Entlang der Planstraßen "A" und "B" ist mangels sichtbaren Bedarfes (reiner Pkw- und Lkw-Verkehr) auf die Anlage von Radwegen verzichtet worden.

6. Freiraum

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - vom 22.04.1993) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden, wenn auf Grund dessen Aufstellung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um mit hinreichender Sicherheit Festsetzungen treffen zu können, ist das Büro Valentin, Landschaftsökologie und Freiraumplanung, mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt worden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen und kommen in diversen Festsetzungen zum Ausdruck (siehe dazu auch: landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Anlage 2 der Begründung).

Außerdem wurde vom Büro Valentin ein Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht erstellt (siehe auch Anlage 4 der Begründung). Der Grünordnungsplan wurde zwar vor der Änderung des Landschaftsgesetzes erstellt; diese gesetzliche Änderung beeinflußt jedoch nicht die wissenschaftlichen Aussagen des Gutachtens. Bei begründetem Interesse besteht jederzeit die Möglichkeit, diesen Grünordnungsplan und den Erläuterungsbericht beim Stadtplanungsamt einzusehen.

6.1 Private und öffentliche Grünflächen

6.1.1 Private Grünfläche - Garten -

Hinter den Wohnhäusern Friedrich-Hölscher-Straße 354 bis 360 wird eine Fläche als private Grünfläche - Garten - festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Diese Fläche schließt übergangslos an das Wohngebiet an und steht den Anliegern als Erholungsfläche zur Verfügung.

Gegenüber dem Gewerbegebiet ist diese Fläche durch weitere Freiflächen und Bepflanzung abgeschirmt, so daß keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion bestehen.

6.1.2 Öffentliche Grünfläche - Rad- und Wanderweg -

Wie unter Punkt 5.4 dieser Begründung dargelegt, soll der vorhandene Fußweg mit einer Änderung im Norden als Rad- und Wanderweg ausgebaut werden. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche - Rad- und Wanderweg - stellt sicher, daß sich der Ausbau (wassergebundene Wegedecke) an den Erfordernissen der naturräumlichen Gegebenheiten orientiert und möglichst wenig Fläche versiegelt wird.
Der Weg soll bei Dunkelheit beleuchtet werden, um eine sichere Benutzung jederzeit zu gewährleisten.

6.2 Wald

Im Norden und Nord-Osten des Planbereiches wird je eine Waldfläche festgesetzt.

Die Wald-Festsetzung für die Teilfläche östlich der geplanten Straße "A" entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Waldfunktionskarte des Forstamtes Gevelsberg.

Die Waldfläche im Nord-Osten des Planbereiches wird ausgewiesen, um Gehölzbestände zu sichern, welche im Laufe der Zeit auf der Brache durch spontane Ansiedlung entstanden sind. Die z. T. lückigen Bestände werden mit standortgerechten Gehölzen aufgeforstet. Vorhandene Altbestände nördlich des Planbereiches werden durch die Waldflächen im Plangebiet ergänzt und verknüpft.

Im zentralen Bereich des ehemaligen Zechengeländes wird durch das geplante Gewerbegebiet junger Birkenaufwuchs im Vorwaldstadium entfernt. Der Erhalt ist bei einer wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Fläche nicht möglich.

Gemäß dem Gutachten vom Büro Valentin, Landschaftsökologie und Freiraumplanung, handelt es sich um ökologische geringe bis mittelwertige Bereiche. Die Zonen weisen eine geringe Arten- und Strukturvielfalt auf.

Bei der Anlage der Baum- und Strauchbestände wird auf einen strukturreichen, stufigen Aufbau geachtet. Es werden geeignete bodenständige Arten verwendet (s. a. landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Anlage 2 zur Begründung).

Im nord-westlichen Planbereich werden ebenfalls dichte Gehölzpflanzungen angelegt, die jedoch aufgrund der technischen Vorkehrungen im Rahmen der Altlastensanierung überwiegend aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung bestehen. Diese Fläche wird deshalb nicht als Wald festgesetzt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß die Waldfunktion innerhalb des Bebauungsplan-Bereiches erhalten bleibt.

Der allgemein erforderliche Sicherheitsabstand zwischen Waldrand und überbaubaren Flächen von 35 m wird an allen Stellen im Planbereich gewährleistet.

6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das gesamte Gewerbegebiet ist großflächig von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgeben.

Damit werden ökologisch wertvolle Bereiche stabilisiert und planungsrechtlich gesichert. Die einzelnen Maßnahmen werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 2 zur Begründung) genauer erläutert.

Die Festsetzungen gewährleisten eine Integration des Gewerbegebietes in die Landschaft und bilden die Grundlage für die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

6.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Über diverse textliche Festsetzungen werden Maßnahmen zur Begrünung des Gewerbegebietes und der Gewerbebauten festgelegt.

Die Durchgrünung innerhalb des Baugebietes ermöglicht gesunde Arbeitsverhältnisse, sichert eine menschenwürdige Umwelt und hilft, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Pflanzen filtern Staub aus der Luft, wirken regulierend auf das Kleinklima und haben eine Funktion als Lebensraum oder Vernetzungselement für Tiere und Pflanzen.
Die Anlage von Pflanzen innerhalb des Gewerbegebietes dient sowohl der städtebaulichen als auch der ökologischen Aufwertung des Plangebietes (s. a. landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Anlage 2 zur Begründung).

Die im Bebauungsplan mit der Ziffer ◇5◇ gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu begrünen. Diese 6 m breiten "Vorgartenflächen" ermöglichen eine Durchgrünung des Gewerbegebietes und fassen die Einzelgewerbebauten gestalterisch zusammen. Diese Festsetzung ist den Einzelgrundstükken zugeordnet, die Maßnahmen werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchgeführt. Um Fehler in der Realisierung zu vermeiden, wird der Festsetzung eine Liste mit den zu verwendenden Pflanzen beigefügt.

Auf der mit der Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Fläche ist eine Anpflanzung von Sträuchern in Form einer Hecke anzulegen. Diese 1,00 m bis 1,20 m hohe dichte Pflanzung vermindert die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die auf der südlich bzw. östlich angrenzenden Stellplatzanlage abgestellten Fahrzeuge.

Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet mit mehr als 4 Stellplätzen sind so mit Pflanzflächen zu gliedern, daß je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist (Ziffer ◇7◇). So wird ein abwechslungsreiches Bild geschaffen, die gestalterische und ökologische Qualität erhöht. Diese Anordnung der anzupflanzenden Laubbäume bietet Gewähr

dafür, daß Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf der Grundstücksfläche selbst schon teilweise gebunden werden. Daneben bilden die Bäume ein "grünes Dach" über der Stellplatzanlage und tragen damit auch positiv zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB bei. Es werden heimische Baumarten (z.B. Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde) als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen gefordert.

Die festgesetzte Größe der Baumscheiben gewährleistet hinreichende Standortbedingungen und damit die langfristige Erhaltung der Bepflanzung. Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheiben hingegen beugt Austrocknungen und damit verbundenen Bodenerosionen vor.

Die Fassadenbegrünung - textliche Festsetzung Nr. ◇8◇ - ermöglicht die Schaffung von viel Biomasse auf sehr geringer Grundfläche, bei geringem Herstell- und Pflegeaufwand. Die Begrünung zielt auf die Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich hin. Dies wird in erster Linie über die dämpfenden Einflüsse des Laubwerkes auf Temperaturextreme und die Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit erzielt. Die Fassadenbegrünungen stellen ebenfalls einen Beitrag zur städtebaulichen und ökologischen Aufwertung des Gebietes dar. Begrünte Wände ermöglichen die Integration des Baukörpers in die Landschaft und mindern die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

6.5 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sind die mit ⬡A⬡ gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 18 BauGB festgesetzten Flächen den im Bebauungsplan mit dem Symbol ⬡E⬡ bezeichneten Bereichen als Sammelkompensationsmaßnahme gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

Der Eingriff, der durch die geplanten Erschließungsanlagen entsteht, entspricht ca. 14 % des Gesamteingriffes. So sind dementsprechend 14 % des Ausgleiches diesem Eingriff zuzuordnen.

Über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ist die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) geregelt. Dazu ist nachstehender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

<u>Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen</u>

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes gemäß § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) wird über einen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.
Nähere Einzelheiten sind der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt 6.5) zu entnehmen.

7. Sonstige Darstellungen

Im Süden des Plangebietes befindet sich noch die alte Mauer der ehemaligen Zeche Scharnhorst, die jedoch bereits teilweise zerstört ist. Diese Mauer ist das letzte übriggebliebene bauliche Relikt der ehemaligen Zeche.
Der überwiegende Teil dieser ortsbildprägenden Mauer soll erhalten werden und wird von daher im Bebauungsplan als "zu erhaltende Mauer" dargestellt.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan-Bereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

9. Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennsystem über die geplante Straße "A" zum Kanal in der Friedrich-Hölscher-Straße erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Hofflächen muß entsprechend dem Runderlaß des MURL vom 04.01.1988 dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden, während das Niederschlagswasser der Dachflächen in den Regenwasserkanal eingeleitet werden kann.

Um den Abfluß des Regenwassers zu vermindern oder merklich zu verlangsamen, wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 111 ist in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 21.12.1981, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.10.1986, zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Rückhaltung, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.
Quellen und Bachläufe dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden."

10. Altlasten

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes Scha 111 ist in der Übersichtskarte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund (Stand: Sept. 1993) als Verdachtsfläche mit den Erläuterungen Abgrabungen, Schüttungen, Industrie, Hausmüll, Mineralboden, Bodendeponie, Zeche und Kokerei gekennzeichnet.

Das Altlastenverdachtsgebiet ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnet. Im Zusammenhang mit der Umnutzung der industriellen Brachfläche zu einem Gewerbegebiet ist durch das Ingenieurbüro Jessberger und Partner im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Juni 1991) sowie einer Nachuntersuchung (Mai 1992) ein Sanierungskonzept erstellt worden. Die Sanierungsplanung wurde nach Abstimmung mit den beteiligten Fachbehörden durch Erläuterungsberichte vom September und November 1993 konkretisiert.

Zum betriebsbedingten Wohnen ist im Auftrage der LEG durch das Hygiene-Institut Gelsenkirchen eine Beurteilung aus umwelthygienischer Sicht (Gutachten vom 01.02.1994) vorgenommen worden.

Bei begründetem Interesse besteht jederzeit die Möglichkeit, das Sanierungskonzept sowie das Gutachten des Hygiene-Instituts Gelsenkirchen beim Stadtplanungsamt einzusehen.
Das Konzept teilt das ehem. Zechen- und Kokereigelände in ein nördliches und ein südliches Sanierungsgebiet ein. Zum Umschlag anfallenden Bodenaushubs wird ein Sortier-/Bereitstellungslager eingerichtet.

A Nördliche Teilfläche

Die nördliche Teilfläche umfaßt den Bereich der ehemaligen Nebengewinnungsanlagen der Zeche Scharnhorst und wird zukünftig durch die sog. Planstraße "A" von Norden nach Süden durchkreuzt und somit in eine größere westliche und eine kleinere östliche Teilfläche unterteilt.

Das westlich der Planstraße "A" gelegene, mit dem Raster gekennzeichnete Areal weist überwiegend deutliche, z. T. starke Verunreinigungen, insbesondere mit Teerölen auf und ist demzufolge partiell zu sanieren und flächendeckend mit einer Oberflächenabdichtung zu versehen. Das Sanierungskonzept sieht hier folgende Maßnahmen vor:

1. Aushub der Sanierungszonen 1 und 2 und Klassifizierung bzw. Entwässerung im "Bereitstellungs-/Sortierlager".

2. Thermische Verwertung bzw. Entsorgung der Teeröle in flüssiger Phase und der Böden mit mobilen Teerölanteilen sowie der organoleptisch auffälligen Böden mit mobilen Schadstoffanteilen.

3. Verfüllung der Baugruben mit unbelastetem Material bis auf 1,0 m über dem höchsten gemessenen Grundwasserstand.

4. Einbau bzw. Verbleib der organoleptisch auffälligen Bodenfraktionen auf der derzeitigen Geländeoberfläche - auch zu Zwecken einer Geländemodellierung - mind. 1 m oberhalb des höchsten gemessenen Grundwasserstandes unter einer Oberflächenabdichtung.

5. Als Trennschicht zwischen belastetem und unbelastetem Boden sind die oberen 0,3 m des 1,0 m mächtigen Sicherheitsabstandes zum Grundwasser durch verdichteten Einbau von schwach durchlässigen Böden nach DIN 18130, Teil 1, auszuführen.

6. Einbau der unbelasteten Bodenfraktionen aus den Sanierungszonen 1 und 2 zur Geländemodellierung oder zur Verfüllung von Baugruben.

7. Oberflächenabdichtung der gesamten westlich der Planstraße "A" gelegenen Teilfläche (Rasterkennzeichnung) mit folgendem Ausbau:

   - Oberboden (Mächtigkeit nach Art der Renaturierung, hier mit 0,5 m angenommen)
   - Filterschicht (Mächtigkeit 0,1 m)
   - Entwässerungsschicht mit Drainagerohren (Mächtigkeit 0,3 m)
   - Schutzvlies
   - HDPE-Dichtbahn glatt
   - mineralische Dichtung (Mächtigkeit 2 x 0,25 m)
   - gasgängige Ausgleichsschicht (Mächtigkeit 0,2 m).

   Nähere Details sind dem Sanierungskonzept zu entnehmen.

8. Niederbringung eines Schurfgrabens bis auf die Sohle der zukünftigen Entwässerungskanäle im Trassenbereich der Planstraße "A" und anschließende Verfüllung desselben durch unbelastetes Bodenmaterial. Einbau einer deutlich erkennbaren Trennschicht (Signalschicht, z. B. Geotextil) zwischen belastetem Bodenmaterial und dem sauberen Füllgut der Kanaltrasse. Anschluß des Oberflächenabdichtungssystems an die Planstraße "A".

Auf der östlich der Planstraße "A" befindlichen Teilfläche werden im Zuge der Gesamtsanierungsmaßnahme etwaige kleinräumige Schadstoffnester lokalisiert und entfernt. Eine Versiegelung durch eine Oberflächenabdichtung oder eine Überbauung ist hier nicht vorgesehen.

B Südliche Teilfläche

Entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes (vgl. Pkt. 2.2) kann eine Baureifmachung der südlichen Teilfläche mit dem Ziel der Errichtung von Gewerbebauten erfolgen, wenn folgende Punkte beachtet werden:

1. Die Gebäude sind mit einer Flachgründung ohne Keller herzustellen.

2. Es ist eine Bodenluftdrainage unter den gewerblich genutzten Gebäuden anzubringen.

3. Eine gutachterliche Begleitung der Baureifmachung und die fachgerechte Entsorgung kleinräumiger Kontaminationsnester ist sicherzustellen.

4. 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. Niederbringung eines Schurfgrabens bis auf die Sohle der zukünftigen Entwässerungskanäle in den Trassenbereichen der Planstraßen "A" und "B" und anschließende Verfüllung desselben durch unbelastetes Bodenmaterial. Einbau einer deutlich erkennbaren Trennschicht (Signalschicht, z. B. Geotextil) zwischen belastetem Bodenmaterial und dem sauberen Füllgut der Kanaltrasse.

5. Für die unter Pkt. 3 und 4 vorgesehenen Maßnahmen ist ggf. der Einsatz des Bereitstellungs- und Sortierlagers notwendig. Belastete Böden sind auf der nördlichen Teilfläche unter dem Oberflächenabdichtungssystem einzubauen.

6. Alle kontaminierten Bereiche zukünftig nicht versiegelter Freiflächen im Gewerbegebiet (private Grünflächen, Pflanzstreifen etc.) sind durch den Auftrag von sauberem Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von mind. 0,5 m abzudecken.

7. Von einem Nutzpflanzenanbau (Nutzgärten) ist abzusehen.

8. Wohnen ist oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Vor einer Realisierung ist in den Baugruben eine Untersuchung der Bodenluft auf Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) und Leichtflüchtige Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) vorzunehmen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen sind im Einzelfall über die unter Punkt 2 geforderte Gasdrainage hinaus u.U. weitergehende Maßnahmen (z.B. zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen im Fundamentbereich: Folie, mineralische Dichtungsschicht o.ä.) einzuleiten.

9. Das Grundwasser ist für eine Brauch- und Trinkwassernutzung ungeeignet. Die Entnahme auch z. B. für Wasserspiele, Wärmepumpen oder ähnliches ist unzulässig.

10. 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.

11. Die Park- und Stellplätze auf kontaminierten Böden sind wasserundurchlässig auszuführen (z. B. Asphaltdecke) und über die städtische Kanalisation zu entwässern.

In den Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise aufgenommen worden.

Schächte Scharnhorst 1 und Scharnhorst 2:

Im Bereich des Bebauungsplanes, südlich der geplanten Straße "B", befinden sich die beiden dauerstandsicher verfüllten Schächte Scharnhorst 1 und Scharnhorst 2.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben das Bergamt und die Ruhrkohle Westfalen AG weitere gutachterliche Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit gefordert sowie Hinweise bezüglich der Ausgasungen gegeben. Die Ruhrkohle Westfalen AG hat außerdem mitgeteilt, daß um die Schächte ein Schachtschutzbereich von r = 30 m einzuhalten ist. Sowohl die Schächte als auch die Schachtschutzbereiche sind als "Sonstige Darstellungen" in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Innerhalb des Schachtschutzbereiches sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß die Schächte mit den zukünftigen Nutzungen vereinbar sind und die Zuwegung zu den Schächten jederzeit gewährleistet ist.

Bezüglich der Forderung, wonach die Schachtscheiben jederzeit zugänglich sein müssen, wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ruhrkohle Westfalen AG (siehe auch § 9 der textlichen Festsetzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Daraus ergibt sich, daß im Bereich der Schächte die geplante Hecke ausgespart wird.

Für die Maßnahmen zum Schutz gegen austretende Gase ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Deutsche Montan-Technologie in Essen hat eine gutachterliche Stellungnahme zur Standfestigkeit der Schächte abgegeben. Daraus ist ersichtlich, daß gegen die geplanten Nutzungen keine Bedenken bestehen, sofern die Hinweise zu Sicherungsmaßnahmen für die Standsicherheit beachtet werden.

Im einzelnen wurden für die Schächte Scharnhorst 1 und 2 folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Hinweise zu den Schächten Scharnhorst 1 und Scharnhorst 2

Innerhalb des Plangebietes liegen die Schächte Scharnhorst 1 und 2 mit den Koordinaten der Schachtmittelpunkte:

Scharnhorst 1	R	=	^{33} 97.606,41	H	=	^{57} 12.887,92
Scharnhorst 2	R	=	^{33} 97.547,87	H	=	^{57} 12.879,14

Die Schachtschutzbereiche - Schlagkreise um die Schachtmittelpunkte - haben aufgrund möglicher Ausgasungen je einen Radius von r = 30 m.

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

   Innerhalb der Schachtschutzbereiche ist 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 Essen möglich.

2. **Sicherungsmaßnahmen für die Standsicherheit**

   Die Schächte Scharnhorst 1 und 2 sind dauerstandfest verfüllt worden.

   Das eingebrachte Füllgut kann die durch die geplante Nutzung (Gebäude, öffentliche Verkehrsfläche, 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) Bauwerke das Lastverformungsverhalten 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. Die ehemaligen Arbeitsräume zwischen Schachtausbau und anstehendem Gebirge sind hinsichtlich des Vorhandenseins von Auflockerungen zu erkunden und ggf. zu sichern.

3. **Vorgehensweise**

Die nach den Hinweisen für die Schächte erforderlichen Untersuchungen und die daraus resultierenden Maßnahmen sind ausschließlich in Zusammenarbeit 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 Scharnhorst (LEG NW - Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen).

Grundwasserbeobachtungspegel:

Im gesamten Planbereich befinden sich Grundwasserbeobachtungspegel. Es ist vorgesehen, auf der Fläche der ehemaligen Zeche Scharnhorst weiterhin im halbjährlichen Abstand eine Beprobung des Grundwassers vorzunehmen.

Mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (jetzt: Staatliches Umweltamt, Hagen) wurde abgestimmt, daß in Einzelfällen, sofern der Erhalt der jetzigen Pegel nicht möglich ist, in benachbarten Bereichen neue Pegel zu errichten sind.

Die bestehenden Grundwasserbeobachtungspegel, die für die weitere Beobachtung benötigt werden, wurden in einem Übersichtsplan (siehe Anlage 3 der Begründung) dargestellt. Die Originalpläne können jederzeit während der Dienststunden beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Die Sicherung dieser Grundwasserbeobachtungspegel soll über eine Grunddienstbarkeit erfolgen, daher wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Es ist durch eine Grunddienstbarkeit sicherzustellen, daß die in dem Übersichtsplan (Anlage 3) zur Begründung des Bebauungsplanes Scha 111 vom 13. JUNI 1995 dargestellten vorhandenen Grundwasserbeobachtungspegel, die für die weitere Beobachtung benötigt werden, genutzt werden können.
Das gleiche gilt für die ggf. in benachbarten Bereichen später zu errichtenden neuen Pegel. Die Neuerrichtung von Grundwasserbeobachtungspegeln darf nur in Abstimmung mit folgenden Stellen vorgenommen werden:

1. Staatliches Umweltamt
   Hoheleye 3
   58093 Hagen

2. Umweltamt der Stadt Dortmund
   Katharinenstraße 12
   44137 Dortmund

3. Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen
Postfach 30 04 61
44234 Dortmund

4. Jessberger und Partner GmbH
Büro Dortmund
Emil-Figge-Straße 85
44227 Dortmund."

Bei Durchführung der o. g. Maßnahmen ist davon auszugehen, daß die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar sind. Für die Sanierung und Baureifmachung des ehemaligen Industriestandortes ergibt sich ein Kostenaufwand von ca. 8,5 Mio. DM zuzüglich 0,5 Mio. DM Planungskosten, die vom Grundstücksfonds Ruhr übernommen werden.

11. Verkehrslärmschutz

Der Planbereich wird durch den Verkehrslärm von der Friedrich-Hölscher-Straße und der geplanten Gewerbestraße "A" belastet. Dies gilt insbesondere für die zu schützende Wohnbebauung südlich der Friedrich-Hölscher-Straße. Die Lärmauswirkungen auf die Wohnbebauung und die dazu getroffenen Regelungen sind der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, welche dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist, zu entnehmen.

12. Bodenordnende und sonstige 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.

13. 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.

14. Flächenbilanz

Flächen	(ca.) ha	(ca.) %
Gewerbegebiet	3,57 ha	35 %
Allgemeines Wohngebiet	0,35 ha	3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,59 ha	6 %
Öffentliche Grünfläche (Rad- und Wanderweg)	0,13 ha	1 %
Wald	0,55 ha	5 %
Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	4,75 ha	46 %
Private Grünfläche (Garten)	0,37 ha	4 %
gesamt	10,31 ha	100 %

15. Durchführung und Realisierung

Die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) hat im Jahre 1984 die Brachfläche der ehemaligen Zeche Scharnhorst über den Grundstücksfonds Ruhr erworben.
Die Sanierung und Herrichtung der Fläche wird von der Landesentwicklungsgesellschaft vorgenommen.

Darüber hinaus wurde auf Antrag der Stadt Dortmund die LEG vom Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr beauftragt, ein Nutzungs- und Vermarktungskonzept zu erstellen sowie die Erschließungsplanung durchzuführen und einen Kosten- und Finanzierungsrahmen zur Durchführung der Erschließung zu ermitteln, damit über die Auftragsvergabe zur Erschließung entschieden werden kann.

16. Kosten und Finanzierung

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

			Anteil der Stadt
Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen	ca.	63 000 DM	
Straßenausbau	ca.	1 264 000 DM	
		1 327 000 DM	
abzüglich Erschließungsbeiträge (90 %)	ca.	1 194 300 DM	
Anteil der Stadt Dortmund (Dieser städtische Anteil kann bei Abschluß eines Erschließungsvertrages entfallen.)	ca.	132 700 DM	ca. 132 700 DM

			Anteil der Stadt
Bau von Entwässerungsanlagen (Regenwasser-, Schmutzwasserkanal)	ca.	975 000 DM	ca. 975 000 DM
Grunderwerb für Grünflächen (Rad- und Wanderweg)	ca.	12 000 DM	ca. 12 000 DM
Grunderwerb für Waldflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	375 000 DM	---
Herrichtung und Pflege der Waldflächen, der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b)	ca.	1 160 000 DM	---
Gesamtkosten der Stadt:			1 119 700 DM

Die Anlagen Nr. 1 bis 4 sind Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 13. JUNI 1995

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 06.07.1995 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213 - 1) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, den 18.07.1995

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

stellv. Abteilungsleiter

1. Ausfertigung

Schalltechnische Untersuchung **Anlage 1**

zum

Bebauungsplan Scha 111 - Zeche Scharnhorst -

1. Lärmbelastung

Die Friedrich-Hölscher-Straße (früher: "Am Westheck") ist eine Gemeindestraße, die durch den Kfz-Verkehr stark frequentiert wird. Die Verkehrsbelastungsprognose DTV 1995 liegt bei ca. 12 100 (Kfz/24 h). Der Lkw-Anteil liegt tags bei 6 % und nachts bei 4 %. Die Lärmbelastung im Bereich der Straße Friedrich-Hölscher-Straße liegt über den in Allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzten Richtwerten nach DIN 18005.

1.1 Normen, Richtlinien und Erlasse

In der Untersuchung werden folgende Erlasse, Normen und Richtlinien berücksichtigt:

1) Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.07.1982

2) DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren"

3) Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"

4) Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968)

5) VDI 2714, Ausgabe Januar 1988, "Schallausbreitung im Freien"

6) VDI 2719, Ausgabe August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen".

1.2 Richtwerte (WA)

Tag	Nacht
55 dB(A)	45 dB(A).

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, nachts der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrundezulegen.

1.3 Verkehrslärmbelastung (Prognose)

1.3.1 Friedrich-Hölscher-Straße

Verkehrsbelastung ohne Schutzmaßnahmen
(Gebäude)
Ausgehend von der Prognosebelastung ergeben sich in einem Abstand von 25 m vom nahen äußeren Fahrstreifen folgende Emissionspegel
(Mittelungspegel):

+)	DTV	=	12 100 Kfz/24 h
	PT	=	6 %
	PN	=	4 %
	Lm, E, T	=	63 dB(A)
	Lm, E, N	=	54 dB(A).

Zulässige Geschwindigkeit 50 km/h.

Die Bebauung an der Friedrich-Hölscher-Straße liegt ca. 13 m vom äußeren Fahrstreifen entfernt. Im Abstand von 13 m vom nahen äußeren Fahrstreifen bis zur vorderen Baugrenze betragen die ermittelten Tag- bzw. Nachtwerte bei freier Schallausbreitung

Lm, (13 m), T =	67 dB(A)
Lm, (13 m), N =	58 dB(A).

1.3.2 Zufahrt (Gewerbebereich Planstraße "A")

Belastung der Freisitze (Häuser der Friedrich-Hölscher-Straße)

DTV	=	650 Kfz
PT	=	12 %
Lm, E, T	=	52 dB(A) < = 55 dB(A).

1.4 Berechnung des Mittelungspegels (lm) an Straßenabschnitten "Friedrich-Hölscher-Straße" (Belastung der Freisitze)

Abschnitt 1	=	Lm, I = 53 dB(A)
Abschnitt 2	=	Lm, I = 53 dB(A)
Lm	=	56 dB(A) > 55 dB(A)

+)	DTV	=	durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Kfz/24 h)
	dB(A)	=	Schallpegel
	T	=	Tagwerte
	N	=	Nachtwerte
	P	=	Lkw-Anteil
	Lm, E	=	Emissionspegel

2. Lärmmaßnahmen

2.1 Wohnbebauung südlich der Friedrich-Hölscher-Straße

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wurde die Verkehrslärmbelastung in bezug auf die vorhandene Wohnbebauung südlich der Friedrich-Hölscher-Straße untersucht. Die Wohnbebauung wurde im Bebauungsplan-Entwurf als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da ein Ausbau (Verbreiterung) der Friedrich-Hölscher-Straße in der Planung nicht vorgesehen ist, handelt es sich bei den derzeitigen Lärmimmissionen in bezug auf die Wohnbebauung um eine situationsgegebene Vorbelastung. Somit kommen die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abgestellten Vorschriften der §§ 41 - 43 BImSchG sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 nicht zur Anwendung.

Die vorgegebene Siedlungsstruktur erlaubt keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG - Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen - gerecht wird. Auch die Herstellung eines aktiven Schallschutzes südlich der Friedrich-Hölscher-Straße ist aus funktionalen und gestalterischen Gründen nicht möglich, da in diesem Bereich eine Straßenrandbebauung existiert.

Als einzige Maßnahme zum Schutz vor dem Verkehrslärm verbleibt also passiver Schallschutz. Dabei sind die in der VDI-Richtlinie 2719 (Tabelle 6) genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel zugrundezulegen. Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten.

Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind. Dazu gehören vor allem die nach der DIN 2719, Punkt 6.4, genannten Parameter

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und

- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in qm
  (In der Regel ist die Absorptionsfläche $\simeq$ 0,8 x Grundfläche).

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar.

Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z.B. Schallschutzfenster der Klasse III oder IV festgesetzt würden, obwohl die o.g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

Ebenso berücksichtigt die Textliche Festsetzung ◇4◇ den Tatbestand, daß das Schalldämmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, daß der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d.h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.

Wie oben bereits erwähnt, kann, um ein Übermaß zu vermeiden, der letztendliche Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller erbracht werden.

Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen.

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung (Ziffer ◇4◇) aufgenommen:

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

In dem mit der Ziffer ◇4◇ gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Friedrich-Hölscher-Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärm-minderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		**Mittelungspegel**
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

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

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB (A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Bei Neubauten und Modernisierungen wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen bereits der Einbau von Fenstern dieser Art gefordert.

2.2 Freisitze südlich der Bebauung Friedrich-Hölscher-Straße

Bezogen auf die Freisitze südlich der Wohnbebauung Friedrich-Hölscher-Straße ergibt sich eine maximale Lärmbelastung von 56 dB (A), d. h. von 1 dB (A) über dem Orientierungswert von 55 dB (A) tags für allgemeine Wohngebiete. Aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwandes (Lärmschutzwand oder Wall) wird auf eine Festsetzung zum Lärmimmissionsschutz der vorgenannten Freisitze verzichtet. Die Orientierungswerte werden in einem Lautheitsbereich überschritten, den das menschliche Ohr kaum wahrnehmen kann und der damit als geringfügig im Sinne einer notwendigen Konfliktbewältigung durch die Bauleitplanung anzusehen ist. Zudem ist ein aktiver Schallschutz in Form eines geschlossenen Walles oder einer durchgehenden Lärmschutzwand an der Friedrich-Hölscher-Straße zum Schutz der Freisitze durch die vorhandene Situation (Straßenrandbebauung) nicht möglich bzw. stadtgestalterisch nicht zu vertreten.

2.3 Gewerbegebiet

Schallschützende Festsetzungen für das Gewerbegebiet kommen nicht in Betracht, da die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte für Lärmimmissionen (DIN 18005) von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts nicht erreicht werden. Die schalltechnische Untersuchung ergab, daß bereits im südlichen Teil der Wohnbebauung "Friedrich-Hölscher-Straße" der Mittelungspegel bei 56 dB (A) am Tage liegt. Das Gewerbegebiet liegt von diesem Bereich ca. 110 m entfernt. Da mit zunehmender Entfernung die Lärmbelastung abnimmt, kann die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte für das Gewerbegebiet angenommen werden.

Um einen anschließenden Immissionsschutz von schutzbedürftigen Gebieten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor emittierenden Betrieben im Planbereich zu gewährleisten, erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der zulässigen Betriebe und Anlagen auf der Grundlage der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 22.03.1990.

Die Einschränkung der zulässigen Anlagen und Betriebe erfolgt im Hinblick auf die vorhandenen Wohnbebauungen an der Friedrich-Hölscher-Straße und der Straße Wambeler Holz.

Anlage 2

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Scha 111 - Zeche Scharnhorst -

1. Gesetzliche Grundlagen

Eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ist es, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen.

Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Nach § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan zu entscheiden.

Im Bereich des Bebauungsplanes Scha 111 handelt es sich um einen alten Zechenstandort, dessen Wiedernutzung dazu beiträgt, daß unbelasteter Freiraum geschont wird. Die vorhandenen Bodenverunreinigungen stellen eine Belastung und Vorschädigung des Naturhaushaltes dar. Ihre Beseitigung hat für den Schutz der Naturgüter höchste Priorität. Dennoch sollte in diesem Fall äußerst sensibel verfahren werden, da die beabsichtigte Schaffung eines Gewerbegebietes auf der alten Zechenbrache einen Standort beansprucht, der sich zwischenzeitlich unter floristischen und faunistischen Aspekten zu einem ökologisch besonders wertvollen Bereich entwickelt hat. Die gewerbliche Wiedernutzung stellt somit einen Eingriff dar, der durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen ist.

Die Größenordnung für derartige durchzuführende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird bestimmt anhand der verbleibenden Entwicklungsfähigkeit des betroffenen Freiraumes.

Im Rahmen der Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes wurden dazu Daten von dem Büro Landschaftsökologie und Freiraumplanung Valentin ermittelt, die Grundlage dieses Fachbeitrages sind.

Bei der Wiedernutzung eines Altstandortes, wie der ehemaligen Zeche Scharnhorst, mit erheblichen Bodenverunreinigungen (siehe unter Punkt 10 der Begründung) sind über die Betrachtung der Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (= Eingriff gemäß LG NW) auch die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Belange des Wassers, der Luft und des Bodens in die Abwägung mit einzubringen.

Die unter Punkt 7a genannten Maßnahmen zur Durchgrünung sind hinsichtlich ökologischer und städtebaulicher Anforderungen wie Landschaftseinbindung, Stadtbildpflege, Gesundheitsvorsorge sowie Revitalisierung beanspruchter Natur und Landschaft als eingriffsminimierende und grundstücksbezogene Ausgleichsmaßnahmen anzusehen.

Die im Grünordnungsplan dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 18 BauGB festgesetzten Flächen stellen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes dar.

2. Beschreibung des Gebietes

Der Planbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit "Hellwegbörden" und bei weiterer Differenzierung in der Untereinheit "Dortmunder Hellwegtal". Es handelt sich um ein ausgedehntes Tal, das von Terrassenbildung geprägt wird. Zahlreiche flache Niederungen bedingen, daß ein Großteil der Böden einen starken Einfluß von Grundwasser aufweist.

Der Planbereich selbst ist durch bauliche Maßnahmen jedoch so stark verändert, daß er erheblich trockener geworden ist. Der Grundwasserflurabstand liegt durch Aufschüttungen bedingt bei 3 - 5 m, in angrenzenden Bereichen zwischen 1,50 m und 1,90 m.

Im Planbereich ist ein Industrie- und Großstadtklima zu finden. Der Untersuchungsbereich ist lufthygienisch sehr stark von den westlich gelegenen Hoesch-Werken und der Innenstadt bestimmt. Gemäß der Klimaanalyse der Stadt Dortmund nimmt die Zone südlich des Planbereiches zusammen mit den angrenzenden Freiräumen wichtige Funktionen als Belüftungsschneise für die Innenstadt wahr, da sie eine Verbindung zum Freiraum im Nordosten Dortmunds aufweisen.

Im Planbereich enthält die Bodenkarte Nordrhein-Westfalen aufgrund der intensiven anthropogenen Überformung keine Angaben zu Bodentypen. Im Rahmen der Untersuchung zur "Sanierung der ehemaligen Zeche/Kokerei Scharnhorst in Dortmund" (Jessberger + Partner GmbH, 1992) wurden im Bereich der ehemaligen Betriebsanlagen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,9 - 5,5 m festgestellt. Sie setzen sich aus Bauschutt, Schlacke, Asche und Bergematerial mit schluffig-sandigen Bodenbeimischungen zusammen. Sie überdecken die natürlich anstehenden Sedimente der Niederterrasse.

Die Vegetation im Planbereich wird von Brachen und Ruderalvegetation geprägt. Im Rahmen der Kartierung durch das Büro Valentin werden im Jahr 1992 folgende Ausprägungen ausgegliedert:

- nitrophile Ruderal- bzw. Hochstaudenfluren:
  meist artenreiche Ausbildungen Knöterich (Polygonum cuspidatum) - Fluren

- magere Ruderalfluren:
  lückige Ausbildungen/wiesenartige Ausbildungen

- Trittrasen, Schotterrasen:
  Wege mit sehr lückiger, überwiegend niedriger Krautvegetation/offene Splitt- oder Schotterflächen mit Schotterrasen mittlerer, z. T. auch hoher Deckung.

Innerhalb eines Großteiles der Flächen hat eine Verbuschung eingesetzt, die unterschiedlich weit fortgeschritten ist. Im zentralen Bereich des Zechengeländes hat sich bereits ein relativ großflächiger geschlossener Gehölzbestand ausgebildet. Er befindet sich in der Dickungsphase, die im Vergleich zu anderen Entwicklungsstadien als strukturarm zu bezeichnen ist. An der Verbuschung maßgeblich beteiligte Gehölzarten sind vor allem Birke und Salweide, stellenweise auch die Zitterpappel.

Das Forstamt Gevelsberg hat im Rahmen einer Ortsbegehung am 29.10.1991 derartige Bestände als Wald im Sinne des Landesforstgesetzes definiert.

Im Nordwesten des Plangebietes schließt an das ehemalige Zechengelände ein relativ großflächiger, nach Angaben des Biotopkatasters der LÖLF etwa 50 - 120 Jahre alter Eichenbestand an, dem weitere Baumarten beigemischt sind.

Ein weiterer alter Baumbestand befindet sich südlich der Friedrich-Hölscher-Straße. Er setzt sich aus Silberweiden, denen im Osten Stieleichen beigemischt sind, zusammen. Das Alter der Silberweiden beträgt nach Angaben des Biotopkatasters der LÖLF ca. 70 Jahre.

Im Untersuchungsraum wurde an 2 Beobachtungstagen im Juni 1992 durch das Büro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung - Dipl.-Ing. W. Valentin - eine Brutvogelkartierung durchgeführt, wobei z. T. auch an den Planbereich angrenzende Bereiche berücksichtigt wurden. Es sind 39 Arten nachgewiesen worden, wovon 2 Arten gemäß der "Roten Liste Nordrhein-Westfalens" als gefährdet einzustufen sind. Es handelt sich dabei um den Grünspecht und die Nachtigall.

Die Brachflächen stellen vor allem einen wichtigen Lebensraum für Insekten dar. So führt Herr Blana aus:

"Die vielfältige buntblühende Krautflora bietet vielen Insekten und Spinnen Lebensmöglichkeiten. Neben Feldheuschrecken in Bodennähe fällt die relativ artenreiche Schmetterlingsfauna auf...."

3. Ökologische Bewertung

Die Bewertung der ökologischen Bedeutung durch das Büro Valentin, Landschaftsökologie und Freiraumplanung, im Planbereich erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Artenvielfalt
- Strukturvielfalt
- Seltenheit/Gefährdung.

Eine hohe ökologische Bedeutung besitzen die strukturreichen, durch Hochstaudenfluren, Gebüsche und alte Bäume charakterisierten Bereiche an der Zufahrt von der Friedrich-Hölscher-Straße sowie struktur- und artenreichen Ruderalfluren innerhalb des ehemaligen Zechengeländes.

Eine mittlere ökologische Bedeutung weisen Flächen auf, innerhalb derer eine insgesamt gute Ausprägung hinsichtlich Struktur- und Artenvielfalt festzustellen ist. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um Ruderal- und Hochstaudenfluren sowie Tritt- bzw. Schotterrasen im Bereich des ehemaligen Zechengeländes.

Als Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung werden Bereiche eingestuft, die eine relativ ungünstige Ausprägung hinsichtlich Struktur- und Artenreichtum aufweisen. Dies ist bei Flächen der Fall, die

- einen äußerst lückigen, z. T. auch fehlenden Bewuchs besitzen (z. B. die Fläche östlich der Zufahrt zum Kfz-Betrieb im Bereich des ehemaligen Zechengeländes),

- als struktur- und artenarm zu bezeichnen sind (z. B. der Reinbestand von Pfeil-Knöterich - Polygonum cuspidatum - im Norden des ehemaligen Zechengeländes) und die Birken-Dickungen.

4. Belastungen

Auf dem extremen Standort der ehemaligen Zeche Scharnhorst hat sich aufgrund der langfristigen ungehinderten natürlichen Entwicklung ein gut angepaßtes seltenes Artengefüge entwickelt, welches eine hohe ökologische Bedeutung hat.

Es ist in die Abwägung jedoch einzustellen, daß in weiten Teilen Bereiche mit oberflächennahen Schadstoffanreicherungen und hochbelastete Bereiche mit mobilen Schadstoffen zu finden sind.

Dadurch ist das Grundwasser mit beeinträchtigt, die Bodenluft ist stark belastet, es besteht akute Gefahr für den Menschen.

Flora und Fauna haben sich scheinbar gut angepaßt entwickelt. Ob diese Entwicklung auf Dauer anhält, oder Flora und Fauna auf längere Sicht hier Schaden nehmen, ist völlig unklar. In diesem Zusammenhang ist auch die Reparatur des Geländes durch die Sanierung der Altlasten zu würdigen.

5. Verlust und Beeinträchtigung

Durch das geplante Gewerbegebiet auf der ehemaligen Zeche Scharnhorst entstehen folgende Verluste:

- Verlust alter Gehölze (Einzelbäume, Weißdornhecke)
- Verlust an Gehölzbeständen
- Verlust von z. T. verbuschten Hochstauden- und Ruderalfluren
- Verlust von mageren Ruderalfluren und Schotterrasen
- Verlust eines Bestandes einer gefährdeten Pflanzenart
- Beeinträchtigung eines Bestandes einer gefährdeten Pflanzenart
- Verlust von Lebensräumen für die Tierwelt
- Verlust eines Nahrungshabitates einer gefährdeten Vogelart
- Störung des Bruthabitates einer gefährdeten Vogelart.

Nicht nur durch die Errichtung des Gewerbegebietes, sondern auch durch die erforderlichen Sanierungsarbeiten (siehe auch Punkt 10 der Begründung) entstehen Verluste an Vegetation und Lebensraum. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch zum Großteil vorübergehend. Außerdem überwiegt die Wohlfahrtswirkung für den Naturhaushalt deutlich die negativen Einflüsse.

6. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das Projekt "Wiedernutzung der ehemaligen Zeche Scharnhorst" ist ein wichtiges Projekt der ökologischen Stadtentwicklung. Wenn man dieses Vorhaben im gesamtstädtischen Rahmen sieht, handelt es sich hier um eine Vermeidung von Belastungen für den Naturhaushalt, indem diese vorbelastete Fläche für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen und Freiraum geschont wird.

Der Umfang des Gewerbegebietes ist nur so groß, daß eine wirtschaftliche Ausnutzung gewährleistet ist und daß Freiflächen zur vollständigen Eingrünung der Gewerbeflächen möglich sind.

Die Anordnung der Gewerbeflächen innerhalb des Planbereiches ist nach dem Gutachten des Büro Valentin so getroffen worden, daß möglichst wenig Konflikte mit den Belangen der Landschaftspflege entstehen.

So werden ca. 5 ha der vorhandenen ökologisch wertvollen Freiräume erhalten. Der überwiegende Teil der ortsbildprägenden Mauern im Süden des Geltungsbereiches wird gesichert.

7. Kompensationsmaßnahmen

7.a Maßnahmen zur Durchgrünung

Der Verlust von z. T. alten Gehölzbeständen wird durch den insgesamt schonenden Umgang mit den Beständen und das Festsetzen von Pflanzflächen und -geboten gemildert.

Entlang der Erschließungsstraße "A" ist als Straßenbegleitgrün im Mittel alle 10 m ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplatzanlagen sind mit Pflanzflächen so zu gliedern, daß alle vier Stellplätze ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum gepflanzt wird.

Entlang der Erschließungsstraßen "A" und "B" werden auf den Gewerbegrundstücken 6 m breite Pflanzstreifen bzw. eine 1,00 - 1,20 m hohe Hecke festgesetzt.

Die Festsetzung von Fassadenbegrünungen mindert die Beeinträchtigungen durch Verluste von Pflanzen sowie die Beeinträchtigungen des Lokalklimas und des Orts- und Landschaftsbildes. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden darüber hinaus durch Festsetzungen zur Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude verhindert.

7.b Altlastensanierungsbereich

In Bereichen mit stark kontaminierten Böden (nördlicher Bereich) wird eine Sanierung gemäß des Gutachtens des Ingenieurbüros Jessberger + Partner durchgeführt (siehe auch Punkt 10 der Begründung).

Das Einbringen von Dichtungsmaterial und die Konzentration des behandelten Bodenmateriales des Gesamtgeländes auf dieser 1,3 ha großen Fläche bedingt eine Geländeaufhöhung, die abwechslungsreich mit unterschiedlichsten Böschungsneigungen gestaltet werden soll. Es entsteht eine maximale Erhöhung von 5,00 m gegenüber dem umgebenden Gelände. Dieser Bereich ist dicht mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung nimmt in Verbindung mit der Geländeaufhöhung Sicht- und Immissionsschutzfunktionen gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnsiedlung wahr. Sie stellt einen Ersatz für den durch das geplante Vorhaben bedingten Verlust an Gehölzen dar und bietet Lebensraum und -grundlage für zahlreiche Tierarten. Über den anschließenden alten Waldbestand im Westen bestehen gute Vernetzungsmöglichkeiten und Voraussetzungen für die Wiederbesiedlung.

Im Hinblick auf die im Sanierungsbereich erforderlichen technischen Maßnahmen können für die Gehölzpflanzung nur Bäume 2. Ordnung und Sträucher eingebracht werden. Folgende Arten sind geeignet:

-	Vogelkirsche	- Prunus avium
-	Hainbuche	- Carpinus betulus
-	Birke	- Betula pendula
-	Eberesche	- Sorbus aucuparia
-	Salweide	- Salix caprea
-	Hundsrose	- Rosa canina
-	Schlehe	- Prunus spinosa
-	Weißdorn	- Crataegus monogyna
-	Hasel	- Corylus avellana
-	Hartriegel	- Cornus sanguinea
-	Kreuzdorn	- Rhamnus cartharticus.

Als Schlingpflanze kann das Waldgeißblatt - Lonicera periclymenum - eingebracht werden.

7.c Sonstige Freiräume

Dichte Gehölzpflanzungen sollen in den direkt an das Gewerbegebiet angrenzenden Bereichen angelegt werden. Diese Pflanzungen mildern den Verlust von Gehölzen durch den Bau des Gewerbegebietes und dienen der Einbindung der Gewerbebauten in der Landschaft.

Es sind die o. g. Gehölze für die Pflanzungen geeignet, wobei die Liste nur mit Bäumen erster Größenordnung ergänzt werden kann:

- Bergahorn	- Acer pseudo platanus,
- Stieleiche	- Quercus robur,
- Winterlinde	- Tilia cordata.

Bei der Anlage der Baum- und Strauchbestände ist auf einen strukturreichen, stufigen Aufbau zu achten.

Darüber hinaus sind kleinflächige Gehölzpflanzungen als Ergänzung vorhandener Bestände im Nord-Osten des Bebauungsplan-Bereiches sinnvoll.

Für die dauerhafte Erhaltung der ökologisch wertvollen Ruderal- und Hochstaudenfluren ist die Durchführung von Pflegemaßnahmen erforderlich.

Im Bereich der Wiese ist einmal im Jahr eine Mahd im Herbst durchzuführen.

Im Bereich der Hochstaudenfluren ist zur Vermeidung einer Verbuschung ca. alle 3 bis 5 Jahre eine Mahd erforderlich. Die Mahd darf hierbei nicht zu spät erfolgen, so daß eine nennenswerte Gehölzentwicklung vermieden wird. Diese Mahd ist ebenfalls im Herbst durchzuführen. Des weiteren ist sie jeweils auf Teilbereiche zu beschränken, die im Turnus wechseln. So stehen im Winter grundsätzlich deckungsreiche Flächen für Kleinsäuger und Vögel, sowie geeignete Strukturen für die Überwinterung von Insekten zur Verfügung. Das Mähgut ist grundsätzlich abzufahren.

Eine Ansaat von Hochstauden- und Wiesenvegetation mit Fremdsaatgut sollte auch auf den Flächen unterbleiben, in denen nach Abschluß der Bauarbeiten die vorhandene Krautschicht gestört oder teilweise beseitigt ist.

Es sollte lediglich der Versuch des Pflanzen- bzw. Samentransfers von den Eingriffsorten auf benachbarte Freiflächen gemacht werden.

8. Abschließende Gesamtbetrachtung

Wie schon angesprochen, wird durch die Wiedernutzung des Altstandortes "Zeche Scharnhorst" unbelasteter Freiraum geschont. Damit wird der Forderung des § 1 Satz 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

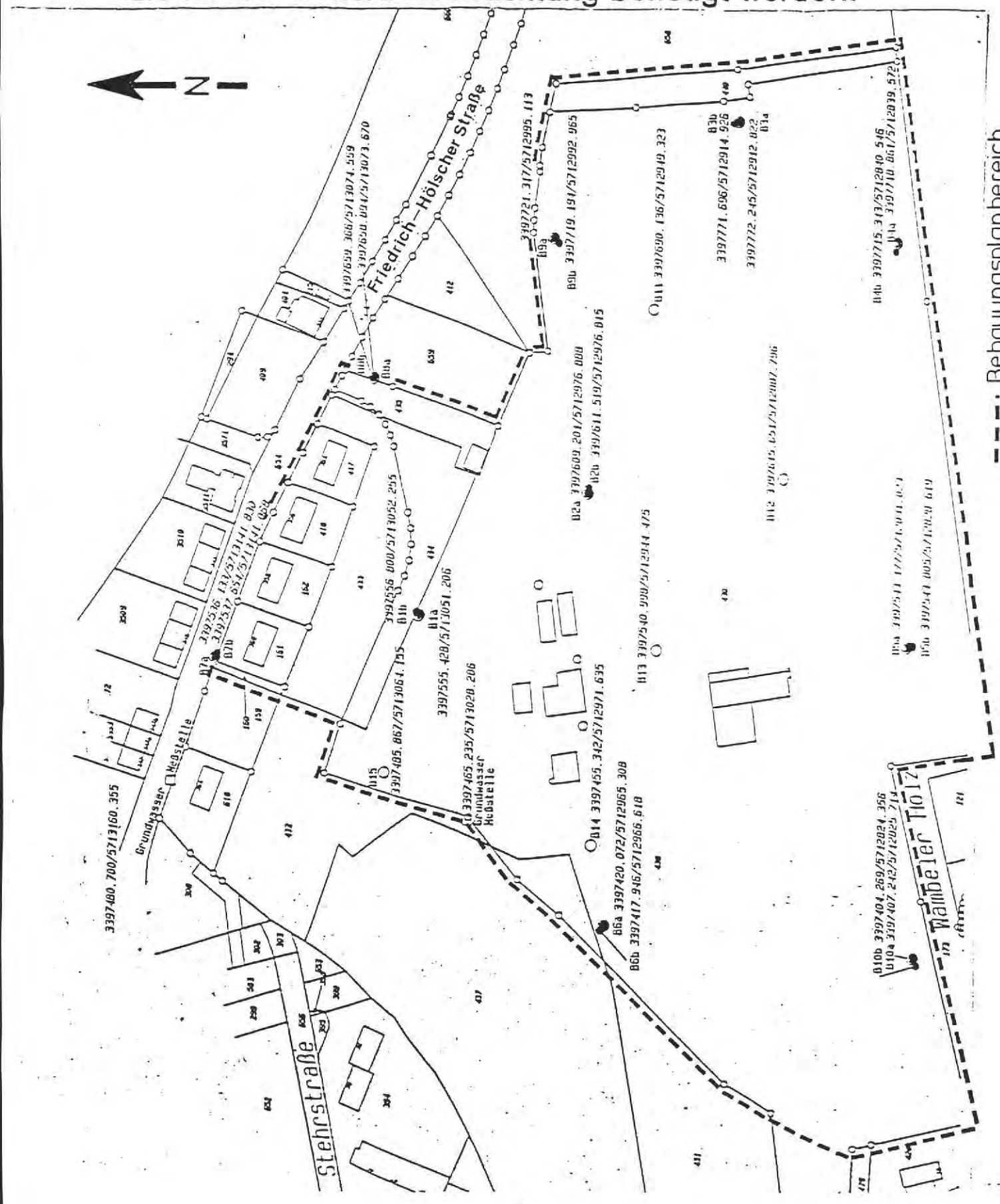
Im vorliegenden Fall ist durch die Vorbelastung und die zur Gefahrenabwehr erforderliche Altlastensanierung eine besondere Situation gegeben. Die Sanierung bedingt eine bedeutende Aufwertung der derzeit stark belasteten Bodenzonen und stoppt die weitere Verbreitung der toxischen Stoffe im Naturhaushalt. Angaben bezüglich der derzeitigen Beeinträchtigung bzw. Gefährdung von Flora und Fauna durch toxische Stoffe liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung all dieser Voraussetzungen und Durchführung aller beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird die Realisierung des geplanten Gewerbegebietes als umweltverträglich angesehen.

Anlage 3

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Scha 111 - Zeche Scharnhorst -

zu vorhandenen Grundwasserbeobachtungspegeln, die für die weitere Beobachtung benötigt werden.



Koordinatenverzeichnis der Grundwassermeßstellen "Zeche Scharnhorst"

Gemeinde: Dortmund
Gemarkung: Kirchderne

PKTNR.ART	Y	X
Grundwasser-meßstelle "Am Westheck" jetzt: Fr.-Hölscher-Straße:	3397480.700	5713160.355
Grundwasser-meßstelle im westl.Plangebiet:	3397465.235	5713028.286
B 1 a	3397555.428	5713051.206
B 1 b	3397556.808	5713052.255
B 2 a	3397609.201	5712976.888
B 2 b	3397611.519	5712976.815
B 3 a	3397772.245	5712912.822
B 3 b	3397771.696	5712914.926
B 4 a	3397718.861	5712839.572
B 4 b	3397715.343	5712840.546
B 5 a	3397543.177	5712831.023
B 5 b	3397543.805	5712828.619
B 6 a	3397420.072	5712965.308
B 6 b	3397417.946	5712966.618
B 7 a	3397536.133	5713141.830
B 7 b	3397537.654	5713141.068
B 8 a	3397658.894	5713073.670
B 8 b	3397659.366	5713074.559
B 9 a	3397721.317	5712995.113
B 9 b	3397719.194	5712992.965
B 10 a	3397407.242	5712825.714
B 10 b	3397404.269	5712824.356
B 11	3397690.136	5712949.323
B 12	3397615.651	5712887.796
B 13	3397540.998	5712944.475
B 14	3397455.342	5712971.635
B 15	3397485.867	5713064.155

Anlage 4 - Grünordnungsplan -

Bei dem Grünordnungsplan handelt es sich um einen Plan in der Größe DIN A 1. Aus technischen und Kostengründen ist darauf verzichtet worden, diesen Plan zu vervielfältigen und den einzelnen Druckstücken der Beschlußvorlage/Begründung beizufügen.

In den Sitzungen der Beschlußgremien wird der Grünordnungsplan sowie der dazugehörige Erläuterungsbericht zur Einsichtnahme zur Verfügung stehen.