



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/188
Datum: 29.03.2006

2006/084
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	16.05.2006	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	18.05.2006	

Betreff

BAULEITPLANUNG
Bebauungsplan Nr. 188
Planbereich: Gewerbegebiet Dortmunder Straße/Mengeder Straße (Graf Schwerin I/II)
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 188, Planbereich: „Gewerbegebiet Dortmunder Straße/Mengeder Straße (Graf Schwerin I/II)“ aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der ca. 9,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 liegt nordöstlich der Dortmunder Straße im Ortsteil Schwerin.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Schachtanlage und Kokelei Graf Schwerin I/II, welche 1967 bzw. 1975 stillgelegt wurden. Der Abbruch der meisten Betriebsgebäude sowie die Verfüllung der Schächte erfolgte in den Jahren 1972 bis 1976. Heute liegt der überwiegende Teil der Flächen brach. Teilbereiche nördlich der Mengeder Straße werden als Abstell- und Lagerflächen genutzt.

Das Gelände ist vollständig aus der Bergaufsicht entlassen. Der Untergrund ist gekennzeichnet durch Auffüllungen sowie durch aufgrund der früheren Nutzung gestörte und verunreinigte Bodenpartien.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Gemäß der Grundsätze des § 1 a Absatz 2 Baugesetzbuch, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, kann durch eine Sanierung des Untergrundes die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Zechenstandortes erreicht werden. Die Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG) als Eigentümerin der Fläche strebt eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung an. Der östliche Teil des Geländes soll als Gewerbestandort für kleinere und mittlere Betriebe genutzt und im nordwestlichen Bereich ein Nahversorgungsstandort etabliert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung des Gewerbegebietes einschließlich der Erschließungsanlagen ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, das brach liegende Areal des ehemaligen Zechenstandorts Graf Schwerin I/II einer höherwertigen, städtebaulich sinnvollen Nutzung in Form eines Gewerbestandortes zuzuführen und durch geeignete Festsetzungen eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Erschließung

Der Bebauungsplan wird die der Erschließung des Plangebietes dienenden Straßenverkehrsflächen festsetzen. Vorgesehen ist eine von der Mengeder Straße in Richtung Norden abzweigende Erschließungsstraße, von der zwei weitere Erschließungsstraßen nach Westen abzweigen sollen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser soll in den in der Bodelschwingher Straße vorhandenen Kanal geleitet und das Niederschlagswasser in einem Rückhaltebecken im nördlichen Bereich des Plangebietes gesammelt und anschließend in das öffentliche System eingeleitet werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird an der beabsichtigten Nutzung als Standort für Gewerbebetriebe orientierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung enthalten.

Sicherungsbauwerk

Im Bereich der ehemaligen Nebengewinnungsanlagen im südwestlichen Teil des Geltungsgebietes sind Teeröle in den Boden eingedrungen, die eine Grundwasserbelastung darstellen. Eine vollständige Rückgewinnung des Teeröls aus dem Untergrund ist nicht möglich. Im Bereich der ehemaligen Kokerei und Nebengewinnungsanlage soll ein Sicherungsbauwerk mit einer Grundfläche von ca. 1,5 ha errichtet werden. Die Oberfläche soll abgedichtet und das vorhandene Grundwassereinzugsgebiet versiegelt werden. Unter dieser Bodenabdichtung des Sicherungsbauwerkes sollen auch die belasteten Bodenmassen der zukünftigen Bauflächen eingebaut werden, sodass das Bauwerk eine Höhe von ca. 10 m erreichen wird. Die Abdichtung wird mit Kulturboden überdeckt und das Umlagerungsbauwerk landschaftlich gestaltet.

Das geplante Sicherungsbauwerk soll durch geeignete Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Umweltprüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Bodensanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von der Deutschen Steinkohle AG (DSK) in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen und der Stadt Castrop-Rauxel durchgeführt werden. Zwischen dem Kreis und der DSK soll eine entsprechende Sanierungsvereinbarung geschlossen werden. Mit Fertigstellung des Sicherungsbauwerkes wird eine Unterbrechung des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser erreicht.

6. Weitere Vorgehensweise

Zur Entwicklung und Erschließung des Gebietes wird zwischen Stadt und der Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG) ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Es ist beabsichtigt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 im Sommer 2006 durchzuführen.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des geplanten Nahversorgungsbetriebes soll durch einen im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

7. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: städtebaulicher Entwurf