



Bereich: Stadtplanung
Az:
Datum: 11.02.2008

2008/056
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	04.03.2008	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	06.03.2008	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 188

Planbereich: Gewerbegebiet Dortmunder Straße / Mengeder Straße (Graf Schwerin 1/2)

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Umweltausschuss nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 188 einschließlich Begründung zur Kenntnis und stimmt dem Umweltbericht zu.

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 188 einschließlich Begründung und Umweltbericht zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 182, Planbereich: „Gewerbegebiet Dortmunder Straße / Mengeder Straße (Graf Schwerin 1/2)“ mit Begründung, Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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. 9,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 liegt nordöstlich der Dortmunder Straße im Ortsteil Schwerin und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein gewerblich genutztes Grundstück,
- im Osten durch den Grafweg,
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzung der Dortmunder Straße (L663)
- und im Süden durch die südliche Straßenbegrenzung der Mengeder Straße (L654).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Schachanlage und Kokelei Graf Schwerin 1/2, 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 § 1a Abs. 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 der ehemaligen Zeche soll als Gewerbestandort 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. Parallel erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Realisierung des Nahversorgungsstandorts.

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 in der Bodelschwingher Straße 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. Um Nutzungskonflikte zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der geplanten Gewerbenutzung auszuschließen, wird das Gewerbegebiet hinsichtlich des Emissionsverhaltens der zulässigen Betriebe zonierte.

Sicherungsbauwerk

Im Bereich der ehemaligen Nebengewinnungsanlagen im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches 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 abdichtet 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 wird als private Grünfläche festgesetzt und über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

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. Zwischen dem Kreis und der DSK wurde eine entsprechende Sanierungsvereinbarung geschlossen. Mit Fertigstellung des Sicherungsbauwerkes wird eine Unterbrechung des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser erreicht.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, der einen separaten Teil der Begründung darstellt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung der Planung das Landschaftsbild in Richtung Süden durch die geplanten Gewerbebauten dauerhaft beeinträchtigt wird. Durch die geplante Baumreihe wird diese Beeinträchtigung gemildert aber nicht vollständig ausgeglichen. Insgesamt lässt die Realisierung der Planung jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten.

6. Weitere Vorgehensweise

Es ist beabsichtigt, die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im zweiten Quartal 2008 durchzuführen.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes nordwestlich des Gewerbegebietes soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 geschaffen werden, dessen Verfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 betrieben wird.

7. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188

Anlage 3: textliche Festsetzungen zum Entwurf

Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht

Hinweis: Die Anlagen der Begründung können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert bzw. eingesehen werden.