

Stadt Dinslaken
Der Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 303.03
Bereich Zeche Lohberg – Wohncluster

Inhalt

1.	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2	Wesentliche Ziele und Inhalte der Planung	2
1.2.1	Rahmenplanungen	2
1.2.1.1	Rahmenplanung Zechengelände 2009	2
1.2.1.2	Konkretisierung der Rahmenplanung 2013	4
1.2.2	Bebauungsplan Nr. 303.03 "Bereich Zeche Lohberg – Wohncluster"	4
1.3	Zustand und derzeitige Nutzung	6
1.4	Infrastruktur	7
1.5	Planungsrecht	7
1.5.1	Regionalplan	7
1.5.2	Flächennutzungsplan	8
1.5.3	Landschaftsplan	9
1.5.4	Bebauungspläne	9
1.6	Voruntersuchungen	10
1.6.1	Verkehr	10
1.6.2	Immissionen	11
1.6.3	Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	13
1.6.4	Umweltbericht zum Rahmenplan	14
1.7	Übergeordnete Planungen	15
1.7.1	Emscher Landschaftspark	15
1.7.2	Straßenplanung zur L4n	15
2.	Umweltbelange	16
3.	Bebauungsplanfestsetzungen	16
3.1	Art der baulichen Nutzung	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
3.4	Erschließung und Verkehrsflächen	18
3.5	Stellplätze	20
3.6	Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	20
3.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	21
3.8	Grünflächen	21
3.9	Wald	22
3.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
3.11	Immissionsschutz	23
3.12	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen	24
4.	Örtliche Bauvorschriften	24
5.	Gestaltungsleitfaden	24
6.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	25
6.1	Nachrichtliche Übernahmen	25

6.1.1	Denkmalschutz	25
6.2	Hinweise	25
6.2.1	Wasserleitung der Gelsenwasser AG	25
6.2.2	Grubenwasserleitung	25
6.2.3	Archäologische Bodenfunde	25
7.	Sonstige Planungsbelange	26
7.1	Bodenbelastungen	26
7.2	Bergbau / Abschlussbetriebsplan	27
7.3	Klimaschutz und Energiekonzept	28
7.4	Grundwasser	29
8.	Bodenordnende Maßnahmen	29
9.	Realisierung	30
10.	Kosten	30
11.	Gutachten / Untersuchungen	30
	Anlage 1 - Planbereich	32
	Anlage 2 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 303.03	33
	Anlage 3 - Daten zum Bebauungsplan Nr. 303.03	34
	Anlage 4 - Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 303.03 der Stadt Dinslaken	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das ca. 7,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 303.03 "Bereich Zeche Lohberg – Wohncluster" liegt im Nordosten des Stadtgebietes Dinslaken im gleichnamigen Siedlungsbezirk Lohberg und umfasst große Teile des 2005 geschlossenen Bergwerks Lohberg/Osterfeld Schacht 1/2 östlich der Hünxer Straße (L 1).

Der Bebauungsplan Nr. 303.03 ist Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 303 "Bereich des Zechengeländes Lohberg", für den der Planungs-, Umweltschutz- und Grünflächenausschuss der Stadt Dinslaken am 20. Februar 2006 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses wurden bislang die Teilbebauungspläne Nr. 303.01 "Bergpark", Nr. 303.02 "zwischen Hünxer Straße und Bergerstraße, südlich der Bergehalde - Osttangente" und Nr. 303.04 „Zeche Lohberg – Zentral-, Gewerbecluster und Lohberg Corso“ aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Der Bebauungsplan "Bergpark" umfasst dabei die Fläche des geplanten Landschaftsparks an der Hünxer Straße, der den Siedlungsbezirk Lohberg zukünftig mit der Haldenlandschaft verbinden wird. Der Bebauungsplan "Osttangente" schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Bau der Osttangente mit Anschluss an die Bergerstraße (L 462) im östlich gelegenen Ortsteil Oberlohberg mit Anschluss an die Autobahn A 3. Mit dem Bebauungsplan Nr. 303.04 wird die Entwicklung des zentralen Zechenbereichs einschließlich des Gewerbeclusters im Süden sowie die Realisierung des Lohberg Corsos in seiner Gesamtausdehnung gesichert.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 303.03 "Bereich Zeche Lohberg – Wohncluster" nördlich des Bergparks wurde bereits am 13.09.2010 ein Aufstellungsbeschluss Nr. 303.03 gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 303.03 umfasst den nördlichen Teil der Flächen des ehemaligen Zechengeländes unmittelbar östlich der Hünxer Straße. Er setzt den nördl. Teil des Lohberg Corsos und insbesondere die Querungen des Corsos neu fest. Der Bebauungsplan 303.03 wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Ostseite der Hünxer Straße im Abschnitt zwischen der Einmündung der Steigerstraße im Süden und der Einmündung der Grabenstraße im Norden,
- im Süden durch die nördliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Nr. 303.01 "Bergpark", ergänzt durch den im Bebauungsplan Nr. 303.01 an der Hünxer Straße als Waldfläche festgesetzten Ausschnitt,

- im Osten orientiert sich die Plangebietsgrenze an der Kante der nördlichen Parkterrasse und verspringt auf die Flucht der Wohnbaufläche gemäß FNP,
- im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 271, 272, 273, durch die östliche Grenze der Flurstücke 273 und 189, durch einen Teilabschnitt der Stadtgrenze zu Hünxe und durch den nördlichen Abschluss der durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Wohnbaufläche.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 303.03 ist der Anlage 1 im Anhang zu entnehmen.

1.2 Wesentliche Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Rahmenplanungen

1.2.1.1 Rahmenplanung Zechengelände 2009

Das Bergwerk Lohberg/Osterfeld 1/2 wurde am 31. Dezember 2005 geschlossen. Damit ging eine fast hundertjährige Bergbautradition in Dinslaken zu Ende. Mit zeitweise bis zu 5.000 Arbeitsplätzen (vor Schließung betrug die Mitarbeiterzahl noch ca. 3.000) war die Zeche Lohberg ein bestimmender Faktor der Dinslakener Wirtschaft und Lebensgrundlage vieler Bürger.

Die angestrebte Revitalisierung der Zechenbranche mittels vielfältiger neuer Nutzungen kann den mit der Zechenschließung verbundenen ökonomischen Einbruch nicht kompensieren. Es eröffnen sich jedoch Chancen, die für die Zukunft - insbesondere des Siedlungsbezirks Lohberg – zu einer positiven Entwicklung führen können. Das Areal des Wohnclusters bietet durch seine Innenstadtnähe sowie seine Nachbarschaft zur Gartenstadt Lohberg und zum geplanten Bergpark im Süden die Chance für einen attraktiven Standort. Dies ist ein weiterer Beitrag zur Entwicklung und Stärkung des Stadtteils unter dem Motto „Lohberg und Halde werden EINS“.

Zur konzeptionellen Umsetzung dieser Ziele wurde unter Federführung der Projektgemeinschaft aus RAG Montan Immobilien GmbH und der Stadt Dinslaken und unter Beteiligung der Bürgerschaft 2007 eine Städtebauliche Entwurfsworkstatt für das gesamte Zechenareal mit vier Planungsteams durchgeführt. Das Forum Lohberg e.V. als Stadtteilverein und Träger des Stadtteilbüros hatte diesem Verfahren einen bürgerschaftlichen Beteiligungsprozess in Form einer "Ideenwerkstatt" vorgeschaltet, in dem alle interessierten Bürgerinnen und Bürger ihre Vorstellungen und Wünsche zur Neunutzung des Zechengeländes einbringen konnten. Auf der Grundlage dieser konzeptionellen Vorstel-

lungen und Ideen wurde die Entwurfswerkstatt für das gesamte Zechenareal durchgeführt.

Im Ergebnis dieses Werkstattverfahrens ist dem Entwurfsbeitrag der Bürogemeinschaft stegepartner / lohrer.hochrein / ambrosius blanke unter dem Motto "Lohberg und die Zeche werden EINS" der 1. Rang zugesprochen worden. Grundlegender Entwurfsgedanke ist die allmähliche Aufhebung der heutigen siedlungsstrukturellen Dreiteilung aus Lohberg, dem Zechenareal und der Halde zu einem vernetzten und verwobenen Siedlungs- und Landschaftsraum. Dieser Entwurfsgedanke wurde im Jahr 2009 als Fortführung des Werkstattergebnisses in einem städtebaulichen Rahmenplan qualifiziert.

Der städtebauliche Rahmenplan (2009) sieht eine Gliederung des ehemaligen Zechenareals in drei unterschiedliche bauliche Nutzungsbereiche (Nutzungscluster) vor:

- Wohncluster im Norden,
- Zentral- und Mischcluster mit den denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäuden im Zentrum und
- Gewerbecluster im Süden.

Diese Nutzungscluster werden durch Grünfugen voneinander abgesetzt. Der "Bergpark" (Bebauungsplan Nr. 303.01) zwischen Wohn- und Zentralcluster bildet dabei als Landschaftspark das zentrale Verbindungselement zwischen dem Ortsteil Lohberg und dem Haldenareal im Osten. Eine zweite untergeordnete Grünfuge ist gliederndes Element zwischen dem bestandsgeprägten Zentralcluster und dem Gewerbecluster im Süden. Diese in West – Ost – Richtung verlaufenden Grünfugen werden in Nord – Süd – Richtung durch den "Lohberg Corso" ergänzt. Der "Lohberg Corso" durchzieht als 25 m breiter Grünzug das ehemalige Zechenareal in Längsrichtung parallel zur Hünxer Straße und bildet die städtebauliche Klammer zwischen den einzelnen Nutzungsbereichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 303.01 "Bergpark" sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Landschaftsparks als Verbindungsglied und Naherholungsraum zwischen Lohberg und der Haldenlandschaft bereits geschaffen worden. Ebenso sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 303.02 "Osttangente" die Voraussetzungen für die Anbindung des Zechenareals an das übergeordnete Verkehrsnetz bei gleichzeitiger Entlastung der Hünxer Straße geschaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 303.04 "Bereich Zeche Lohberg – Zentral-, Gewerbecluster und Loh-

berg Corso" wurden die Voraussetzungen für die Entwicklung des zentralen Zechenbereichs einschließlich des Gewerbeclusters im Süden sowie für die Realisierung des Lohberg Corsos in seiner Gesamtausdehnung gesichert.

1.2.1.2 Konkretisierung der Rahmenplanung 2013

Die Rahmenplanung aus dem Jahr 2009 definiert bereits die Ziele des Bebauungsplans Nr. 303.03 „Bereich Zeche Lohberg-Wohncluster“, die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses sind.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die alte Rahmenplanung überprüft, um das städtebauliche Ziel unter Berücksichtigung funktionaler, gestalterischer und wirtschaftlicher Kriterien zu optimieren und zu konkretisieren. Die aktuellen Erkenntnisse der neuen Rahmenplanung sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen und betreffen insbesondere die Optimierung der Erschließung durch die Ausbildung eindeutiger Kreuzungen zur Anbindung an die Alt-Siedlung, den Verzicht auf unwirtschaftliche Sekundärererschließungen sowie nicht benötigte Grünfugen und pflegeintensive so genannte „Pocketparks“ zu Gunsten attraktiver Straßenräume und Plätze. Entsprechend der Rahmenplanung 2009 werden wichtige Raumkanten, Wegebeziehungen, Bebauungsdichten und die Qualität des öffentlichen Raums definiert. Die Rahmenplanung wird das Leitbild einer CO² - neutralen, modernen Gartenstadt im Detail konkretisieren. Sie wird Gestaltungsempfehlungen darstellen, die im Rahmen der rechtlichen und praktikablen Möglichkeiten Grundlage sein sollen für den Bebauungsplan, die Grundstückskaufverträge und die bauliche Realisierung. Bestandteil des neuen Rahmenplans wird ein Gestaltungsleitfaden sein. Die Rahmenplanung soll unter Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit zeitnah abgeschlossen und den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

1.2.2 Bebauungsplan Nr. 303.03 "Bereich Zeche Lohberg – Wohncluster"

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 303.03 "Bereich Zeche Lohberg – Wohncluster" sollen auf der Grundlage der Rahmenplanungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des nördlichen Zechenbereichs geschaffen werden.

Die grüne Lage im Einzugsbereich der Ballungszentren an Rhein und Ruhr und die gute Verkehrsanbindung machen die 70.000-Einwohner-Stadt zu einem gefragten Wohnstandort für Berufspendler. Aber auch Angestellte aus den umliegenden Betrieben stellen die Nachfrage nach Wohnen am Standort.

Leitziele der Planung sind

- Übernahme der Qualitäten der Gartenstadt,
- Anbieten von attraktivem und bedarfsgerechtem Wohnen
- und Entwicklung eines CO₂-neutralen Quartiers.

Das geplante Quartier soll die Strukturen der Gartenstadt Lohberg aufgreifen bzw. seine Qualitäten übernehmen. Der Entwurf zeigt dies unter anderem im Erschließungsgerüst, der Gestaltung des öffentlichen Raums mit seinen klaren Raumkanten und Quartiersplätzen, dem öffentlichen und privaten Grün, den Übergängen zum öffentlichen Raum, den Fußwegeverbindungen zum Lohberg Corso und dem Bergpark. Es wird Wohnen im Grünen entstehen. Dabei orientieren sich Gebäudehöhen und Nutzungen an der Gartenstadt.

Das Wohncluster wird von der Hünxer Straße (L 1) über zwei Zufahrten (Planstraße 1) in der Flucht von Hauer- und Schlepperstraße erschlossen. Diese Zufahrten ermöglichen neue Blickbezüge von der Hünxer Straße aus in die neue Siedlung und weiter zur Halde Lohberg. Eine Verbindung dieser beiden Straßen fügt die Hupterschließung der Wohnbaufläche zusammen. Von dieser Hupterschließung führen untergeordnete Erschließungsstraßen in die einzelnen Quartiere; die beiden nördlichen und die beiden südlichen besitzen in ihrem Zentrum einen kleinen Platz, der durch seine Aufenthaltsfunktion die einzelnen Subcluster / Quartiere stärkt. Für die beiden westlichen Quartiere im Süden und im Norden besitzt der Platz gleichzeitig eine zwingende Wendefunktion. Alle übrigen Erschließungsstraßen sind als Ringerschließung konzipiert.

Das Wohncluster wird durch die Anlage des Lohberg Corsos als in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Band und die u-förmige Hupterschließung von der Hünxer Straße aus in sechs Quartiere gegliedert.

Der Lohberg Corso durchzieht das Wohngebiet in Nord-Süd-Richtung und ist somit das Rückgrat der neuen Siedlung. Für Fußgänger und Fahrradfahrer ist er eine wichtige Verbindung zwischen Wohngebiet, Bergpark und dem Gewerbecluster und weiter nach Süden zukünftig über die Zechenbahntrasse zur Emscher. Die sechs Quartiere stehen für unterschiedlichste Wohnformen zur Verfügung. Angebote für eine unterschiedliche Klientel sind denkbar und nach Bedarf realisierbar; barrierefreies Wohnen, seniorenrechtliches Wohnen, Mehrgenerationswohnen, Lowbudget- und Starterkonzepte, experimentelle oder auch konventionelle Wohnformen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Raumkante und eine durchgehende Fassadenlinie sowohl zur Hünxer Straße also auch südlich zum Bergpark

und der Parkterrasse vor, während der Übergang zur Landschaft im Norden und Osten durch eine aufgelockertere Bebauung betont werden soll.

Die Grundstücke lassen eine größtmögliche Flexibilität zu. Durch die Grundstückstiefen von 25 – 30 m im Quartiersinneren ist eine Bebauung mit unterschiedlichen Bauformen möglich. An den Quartirrändern an Hünxer Straße und Bergpark ist eine erhöhte Dichte vorgesehen.

Bei einer gewünschten größtmöglichen Flexibilität soll durch die künftige Bebauung ein Siedlungsbild entstehen, das die Qualitäten der angrenzenden Gartenstadt Lohberg aufnimmt. Hierzu dienen begrünte öffentliche Räume, kurze Wege auch abseits der Straßen und die raumbildende Anordnung der Häuser entlang der Straßen und um die Quartiersplätze.

1.3 Zustand und derzeitige Nutzung

Das ehemalige Zechengelände steht derzeit bis auf Teilflächen noch unter Bergaufsicht und ist somit öffentlich nicht zugänglich. Im Rahmen des zurzeit laufenden Abschlussbetriebsplanverfahrens wurde der Bereich des Wohnclusters bereits entsiegelt und wird zurzeit tlw. als Bodenlager genutzt. Im Westen sind zwei Teilbereiche des Plangebiets von Mauern bzw. Zäunen umschlossen. Entlang eines etwa nord-süd-verlaufenden Geländesprungs von etwa zwei Metern befinden sich Gehölzstrukturen, auch Bäume, die zum Teil unter die Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken (Stammumfang mindestens 80 cm in 1 m Höhe) fallen und somit bei Verlust zu ersetzen sind.

Auf dem südwestlichen Abschnitt des Plangebiets, der teilweise bisher im Bebauungsplan Nr. 303.01 als Wald festgesetzt war, befindet sich an der Hünxer Straße eine Baumgruppe bestehend aus Bergahorn, Robinie, Birke und Pappel. Gemäß den Angaben des Umweltberichtes 2009 wurde diese Fläche vom Forstamt als Waldfläche eingestuft.

Dem Zechengelände im Westen unmittelbar gegenüberliegend schließt der Siedlungsbereich Lohberg mit der denkmalgeschützten „Werksiedlung Alt-Lohberg“ (Denkmalbereich Nr. 1) aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts an.

Der an den Planbereich angrenzende Gehweg an der Hünxer Straße wird durch eine Platanenallee begleitet. Alle 22 Platanen fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken. Sie prägen in besonderem Maße das Erscheinungsbild der Hünxer Straße.

Nördlich des geplanten Wohngebietes fließt der insgesamt 9 km lange Lohberger Entwässerungsgraben in westliche Richtung zum Rhein. Dieses künstliche

Fließgewässer dient zur Entwässerung des Zechengeländes und der Bergehalden. Teile des Grabens befinden sich bereits auf Hünxer Stadtgebiet.

Direkt südlich der Stadtgrenze, zwischen Lohberger Entwässerungsgraben und Plangebiet befinden sich an der Hünxer Straße drei Wohnhäuser auf großzügigen Grundstücken.

Östlich in etwa 40 – 80 m Entfernung liegt die 1. Böschungskante der inzwischen abschließend bepflanzten Bergehalde Lohberg Nord. Zwischen Halde und Wohngebiet bleibt ausreichend Raum für die Trassen der Osttangente-Nord und der Grubenwasserleitung, die eigenständige Planverfahren erfordern und nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind.

Südlich an das Plangebiet schließt sich der derzeit im Bau befindliche Bergpark mit dem Lohberger Weiher und seinen zahlreichen Freizeiteinrichtungen an.

1.4 Infrastruktur

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich die Kindertageseinrichtungen an der Teerstraße, dem Marien- und dem Martin-Luther-Platz. Da die Kindertagesstätte Teerstraße nicht mehr den Anforderungen entspricht und der Standort für die Ergänzung des Einzelhandelsangebots in Lohberg vorgesehen ist, bietet sich als Option ein neuer Standort innerhalb des Wohnclusters an.

Die nächste Grundschule liegt an der Lohbergstraße, vom Plangebiet aus in etwa 600 m Entfernung.

Der Geschäftsbereich des Siedlungsbezirks Lohberg liegt städtebaulich integriert inmitten der ehemaligen Zechensiedlung Lohberg. Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf befinden sich im Umfeld des Johannesplatzes und somit in einer Entfernung von etwa 300 - 500 m zum Wohncluster. Das Angebot in der Nahversorgung wird durch den zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt ergänzt.

1.5 Planungsrecht

1.5.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) wurde im Zuge der 64. Änderung auf die geänderten Rahmenbedingungen nach Beendigung des Bergbaus angepasst. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im GV.

NRW Nr. 38 vom 28.12.2010 wurde die 64. Änderung des Regionalplans wirksam.

Das geplante Wohngebiet (Wohncluster) im Norden des ehemaligen Zechenareals wird im Regionalplan als ASB dargestellt.

Ergänzend ist im Bereich des Zentral- und Gewerbeclusters im Zusammenhang mit dem westlich anschließenden Siedlungsbezirk Lohberg ein schmaler Streifen östlich parallel zur Hünxer Straße als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Regionalplan weist das Zechengelände östlich dieses Streifens bis zur geplanten Osttangente einschließlich des Bereichs der Kohlenmischhalle als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) aus. Östlich und nordöstlich erfolgt die Darstellung als Wald mit der überlagernden Darstellung als regionaler Grünzug.

Der Bereich des zukünftigen Bergparks ist als Freiraum und Agrarbereich mit der überlagernden Darstellung als regionaler Grünzug dargestellt.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken wurde im Rahmen der 120. Änderung für den Bereich des Zechengeländes Lohberg ebenfalls den veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Hierbei haben die Zielsetzungen auf der Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplanes (2009) Beachtung gefunden:

- Wohnbaufläche im Bereich des einschließlich geplanten Wohngebiets im Norden,
- Grünfläche für den Bereich des Bergparks,
- Mischgebiet in einer Tiefe von ca. 50 m östlich parallel zur Hünxer Straße,
- Gewerbegebiet östlich anschließend bis zur künftigen Osttangente sowie
- Industriegebiet für den Bereich der Kohlenmischhalle.

Bezogen auf das vorliegende Plangebiet enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung Wohnbaufläche. Diese Wohnbaufläche wurde zunächst von der Genehmigung ausgenommen, da eine mögliche Konfliktsituation mit der östlich auf der Haldenfläche befindlichen Konzentrationszone für Windenergieanlagen gesehen wurde. Die Bedenken konnten zwischenzeitlich ausgeräumt werden. Die Genehmigung dieser Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde am 05.07.2012 bekannt gemacht.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplans entsprechen den Nutzungszielen. Der Bebauungsplan genügt somit den Anforderungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nach denen die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der Siedlungsbereich westlich der Hünxer Straße ist bis auf einen kleinen Abschnitt südlich der Hauerstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich der Hauerstraße grenzt an die Wohnbauflächen ein Mischgebiet in Tiefe der straßenbegleitenden Grundstückszeile. Nach Norden, Osten und Süden stellt der Flächennutzungsplan angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 303.03 Grünfläche dar.

1.5.3 Landschaftsplan

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 303.03 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Wesel Raum Dinslaken / Voerde.

1.5.4 Bebauungspläne

Der Planungs-/ Umweltschutz- und Grünflächenausschuss der Stadt Dinslaken hat für den Gesamtbereich der ehemaligen Zeche Lohberg einschließlich der Halde den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 303 "Bereich Zechengelände Lohberg" gefasst. Hieraus wurden bislang die Teilbebauungspläne Nr. 303.01 "Bergpark", Nr. 303.02 zwischen Hünxer Straße und Bergerstraße, südlich der Bergehalde - Osttangente " und Nr. 303.04 „Bereich Zeche Lohberg – Zentral-, Gewerbecluster und Lohberg Corso“ entwickelt und zur Rechtskraft gebracht. Für das Plangebiet wurde bereits am 13.09.2010 ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 303.03 „Zeche Lohberg – Wohnbereich“ gefasst. Aufgrund der Änderungen der Planbereichsabgrenzung und gleichzeitiger Konkretisierung der Planinhalte wird der B-Plan Nr. 303.03 „Zeche Lohberg – Wohncluster“ nun erneut aufgestellt. Durch diesen Bebauungsplan werden die Bebauungspläne Nr. 303.04 „Bereich Zeche Lohberg – Zentral-, Gewerbecluster und Lohberg Corso“ im Abschnitt des Lohberg Corsos innerhalb des Wohnclusters (Verschiebung der Erschließungsstiche) und Nr. 303.01 "Bergpark" im Bereich der Waldfläche an der Hünxer Straße in Teilen überlagert.

1.6 Voruntersuchungen

1.6.1 Verkehr

Mit der angestrebten Wiedernutzung des Zechenareals für eine Wohnnutzung ist ein gegenüber der Ist – Situation erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Zur Abschätzung dieses Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Verkehrsbelastungen sowohl auf dem vorhandenen als auch dem geplanten Straßennetz wurde eine verkehrsgutachterliche Untersuchung durchgeführt.¹

„Die Berechnung der Leistungsfähigkeit wurde einmal für die derzeitige Situation und ein weiteres Mal unter der Berücksichtigung der Umsetzung der Osttangente durchgeführt. Die Nachweise der Leistungsfähigkeiten ergeben durchgehend eine mehr als ausreichende Verkehrsqualität. Auf der übergeordneten Hünxer Straße ist die Verkehrsqualität in allen Fällen sehr gut. Auf den Nebenstraßen (Schlepperstraße, Hauerstraße und den beiden Zufahrten) liegt im Netzfall 1, der die Osttangente berücksichtigt, eine befriedigende Verkehrsqualität vor. Beim Vergleich des Analysefalls mit dem Netzfall 1 ergeben sich kaum Änderungen. Lediglich auf der Schlepperstraße verschlechtert sich die Verkehrsqualität durch die Neuverkehre von gut auf befriedigend.“

Nach Aussage des Gutachters ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage zur Gewährleistung eines leistungsfähigen Verkehrs an den beiden Knotenpunkten weder notwendig noch sinnvoll. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden keine eigenen Fahrstreifen für Linksabbieger vorgesehen.

„Die Erschließung des Neubaugebiets über zwei Anbindungen kann als sinnvolle Lösung betrachtet werden. Es ist mit einer mindestens befriedigenden Verkehrsqualität zu rechnen. Geringe bauliche Maßnahmen wie z.B. das Herstellen von Mittelinseln sind an geeigneten Stellen auf Grund von erhöhten Fußgängerströmen durchzuführen.“

¹ Ingenieurgesellschaft Stolz mbH: Verkehrliche Untersuchung für die Konkretisierung der Rahmenplanung und den Bebauungsplan Nr. 303.03 in Dinslaken, Neuss, November 2013

1.6.2 Immissionen

Schallschutz

Verkehrslärm

Aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastung der Hünxer Straße ergibt sich die Notwendigkeit, die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu untersuchen und zu bewerten. Des Weiteren sind die Auswirkungen der Planung auf die außerhalb des Plangebiets bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen. Die schallgutachterliche Untersuchung² hat die Lärmeinwirkungen durch die bestehende Verkehrsbelastung mit denen, die sich durch die geplante Nutzung (Annahme des Gutachters: max. 200 Wohneinheiten) zusätzlich ergeben, verglichen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im westlichen Teilbereich des Wohnclusters ohne ergänzende Maßnahmen kein angemessener Schutz vor einwirkenden Lärmbelastungen bestehen wird. Im Tageszeitraum (6:00 – 22.00 Uhr) liegen an der Hünxer Straße Verkehrslärmbelastungen mit Beurteilungspegeln von 65 – 68 dB(A) und im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) von 58 – 60 dB(A) vor. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts werden somit um bis zu 13 dB tags und 15 dB nachts überschritten.

Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (59/49 dB(A)), die als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgeräusche betrachtet werden können, werden im Nahbereich der Hünxer Straße überschritten. Die im Rahmen der städtebaulichen Planung als absolute Schwelle der Zumutbarkeit geltenden Sanierungsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinien von 70/60 dB(A) werden im Bereich der Wohnbebauung nicht überschritten.

Aufgrund der festgestellten Immissionssituation sind im westlichen Abschnitt des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Ziffer 3.11).

Die Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die außerhalb des Plangebiets bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen hat ergeben, dass an der bestehenden Bebauung, insbesondere vor den zur Hünxer Straße orientierten

² Uppenkamp und Partner: Immissionsschutz-Gutachten zu den Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 303.03 der Stadt Dinslaken, Ahaus, Januar 2014

Fassaden Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) am Tag und 60 dB(A) nachts vorliegen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet werden ebenso überschritten wie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, die als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgeräusche betrachtet werden können. Die im Rahmen der städtebaulichen Planung als absolute Schwelle der Zumutbarkeit geltenden Sanierungsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinien von 70/60 dB(A) werden an der Bestandsbebauung erreicht, aber nicht überschritten.

Die vollständige Erschließung des Plangebiets führt an der Bestandsbebauung Hünxer Straße zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der Gesamtverkehrsgeräusche von maximal 0,2 dB(A). Aufgrund dieser Erhöhung wird der Sanierungsgrenzwert der Verkehrslärmschutzrichtlinien am Tag und in der Nacht nicht überschritten.

Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht ausgelöst. Erhöhungen in kaum wahrnehmbarem Bereich sind regelmäßig dann nicht abwägungserheblich, wenn es sich, wie an der Hünxer Straße, um einen bereits **vorbelasteten innerstädtischen Bereich** handelt.

Freizeitlärm

Nach Angabe des Gutachters wird zum derzeitigen Zeitpunkt die schalltechnische Relevanz des angrenzenden Bergparks verneint. Die geplanten Nutzungen wie Verweilen, Spielen, Grillen etc. entsprechen etwa denen auf normalen Spielplätzen. Sie werden als sozialadäquat eingestuft und sind daher hinnehmbar. Da es sich bei dem Lohberger Weiher nicht um ein Badegewässer oder um Wasserflächen für Schiffsmodelle etc. handelt wird auch dieser Bereich als unkritisch bewertet.

Anlieferverkehr Halde

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Abschlussbetriebsplan zur Haldenendgestaltung der Halde Lohberg Nord Erweiterung wird eine gesonderte schallgutachterliche Untersuchung erstellt. Diese untersucht die Auswirkungen der verkehrsbedingten Immissionen, die sich aus dem Anlieferungsverkehr für die Haldenschüttung ergeben, auf das Plangebiet und die Bestandsbebauung und leitet ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen ab.

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Windenergie

Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung können potenziell von der geplanten Windenergieanlage (WEA) im Bereich der Halde Lohberg ausgehen. Durch die SOLvent GmbH wurde im Auftrag der Mingas Power GmbH 2013 eine „Untersuchung zur optisch bedrängenden Wirkung durch eine Windenergieanlage am Standort Dinslaken: Halde Lohberg“ durchgeführt. Demnach liegt das geplante Wohngebiet (bezeichnet mit Stadtquartier West und Ost) in über 600 m (612 m zum Stadtquartier Ost und 747 m zum Stadtquartier West) Entfernung zur WEA und damit in einem mehr als 3-fachen Abstand im Verhältnis zur Gesamthöhe der WEA. Von der Anlage geht somit keine optisch bedrängende Wirkung zu Lasten der Wohnnutzung aus. Erhebliche Auswirkungen der geplanten WEA auf die geplante Wohnbebauung sind demnach nicht zu erwarten.

Eine vorangegangene Analyse des Schattenwurfs durch die Windenergieanlage durch die SOLvent GmbH enthält für das geplante Wohngebiet noch keine eindeutigen Ergebnisse. Zur Vermeidung möglicher Überschreitungen ist es nach dem Stand der Technik möglich, die WEA mit einer automatischen Schattenabschaltung auszustatten. Die WEA kann in den möglichen Beschattungszeiten vorübergehend abgeschaltet werden, sofern zu diesem Zeitpunkt tatsächlich die Sonne scheint und der Rotor so steht, dass das Gebäude von seinem Schatten getroffen wird. Die drei genannten Voraussetzungen für eine Abschattung treffen in der Realität deutlich seltener zusammen, als im Worst-Case-Modell angenommen.³

Gemäß Analyse der Lärmbelastung durch SOLvent GmbH werden die laut TA-Lärm maßgeblichen Richtwerte an keinem der betrachteten Standorte überschritten.⁴

1.6.3 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das geplante Wohngebiet soll im Trennsystem entwässern. Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt in das städtische Kanalnetz an der Hünxer Straße und wird von dort zur Kläranlage Dinslaken weitergeleitet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in freiem Gefälle. Das städtische Schmutzwassernetz besitzt derzeit für den Bereich des Wohnclusters eine Kapazität für bis zu 600 Einwohner.

³ SOLvent GmbH: Schattenwurfgutachten Windenergieanlage, Kamen Oktober 2012

⁴ SOLvent GmbH: Prognose der Schallimmissionen durch eine Windenergieanlage, Kamen Oktober 2012

Bezüglich des **Regenwassers** wurde für das Wohnquartier ein Entwässerungskonzept entwickelt, das eine Zwischenspeicherung des Regenwassers vor der gedrosselten Einleitung in den Lohberger Graben vorsieht. Diese Zwischenspeicherung erfolgt für die östlichen Wohnquartiere in der zentralen Entwässerungsachse des Lohberg Corsos. Die Entwässerung besteht dort aus drei mittig angelegten, hintereinander geschalteten Kaskaden mit auf der östlichen Seite verlaufendem Fuß- und Radweg. Die Kaskaden befinden sich in einer Mulde parallel zum Geh- und Radweg.

Die östlichen Wohnquartiere entwässern jeweils in eine der Kaskaden. Diese wird an der Sohle eben verlegt und erhält an den beiden Enden einen Verschluss durch eine Mauerscheibe oder Holzbohlen. Die maximale Einstautiefe in den Kaskaden soll etwa 40 cm betragen. Wird dieser Einstau überschritten, fällt das Regenwasser über die Schwelle in die darunter liegende Kaskade. Dies setzt sich fort bis zu einem Regenrückhaltebecken (RRB), das vor dem Lohberger Entwässerungsgraben, nördlich des Lohberg Corsos, angeordnet wird. Gleichzeitig wird in den Stirnflächen der Kaskade ein Drosselablauf eingebaut, der zur gedrosselten Entleerung der oberen Kaskade in die darunter liegende Kaskade führt, so dass die Kaskaden nach einer gewissen Zeit wieder komplett entleert sind.

Die niedriger liegenden, westlichen Wohnquartiere entlang der Hünxer Straße können höhenmäßig nicht an die Gräben angeschlossen werden. Hierfür wird parallel zu den offenen Kaskaden im Corso ein Regenwasserkanal verlegt, der direkt an das RRB angebunden wird.

Das RRB selbst ist als eine großzügig modellierte Mulde anzusehen. Das RRB wird zum einen mit der vollen Wassermenge der drei tiefer liegenden Wohnquartiere und zusätzlich mit den Drosselabläufen der Kaskaden beaufschlagt wird. Zudem ist der Notüberlauf des Weihers an das Grabensystem und somit auch an das Rückhaltebecken angeschlossen.⁵

1.6.4 Umweltbericht zum Rahmenplan

Zur Konkretisierung der Rahmenplanung wurde bereits ein Umweltbericht⁶ erstellt. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter werden im Ergebnis wie folgt bewertet:

⁵ Konsta Planungsgesellschaft mbH: Erläuterung – Entwässerungssystematik, Gelsenkirchen, Oktober 2013

⁶ ILS Essen GmbH: Konkretisierung des Rahmenplans „Zeche Lohberg“ – Teilbereich Wohncluster / Umweltbericht, Essen, Dezember 2013

Von dem geplanten Wohncluster gehen überwiegend keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Für das Vorhaben ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da die Planung versiegelte Bereiche betrifft. Lediglich die Eingriffe in Waldflächen (zum Teil ehemals Fläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 303.01) im Südwesten des Plangebiets und in die Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken unterliegen, sind als erheblich zu beurteilen. Durch geeignete Aufforstungen bzw. Anpflanzungen von Einzelbäumen ist dieser Eingriff in Natur und Landschaft als ausgleichbar anzusehen. Forstrechtliche Eingriffe durch die Beanspruchung von Waldflächen sind 1 : 1 auszugleichen.

Für Brutvögel sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Für die Kreuzkröte wurden im Artenschutzgutachten zum Abschlussbetriebsplanverfahren (2010) Lenkungsmaßnahmen vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf die Fauna können somit vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bei Realisierung des Wohnclusters.

In der Gesamtschau aller zu realisierenden Teilbereiche auf dem ehemaligen Zechengelände Lohberg ist insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation zu erwarten. (vgl. Umweltbericht zum Rahmenplan 2009).

1.7 Übergeordnete Planungen

1.7.1 Emscher Landschaftspark

Geplant ist eine Rad- und Fußwegeverbindung von der Zeche Lohberg über die Zechenbahntrasse zur Emscher im Süden des Stadtgebiets, die dann in Barmingholten an das Rad- und Fußwegenetz auf Duisburger Stadtgebiet anschließt. Geplant und überwiegend realisiert ist weiterhin im Rahmen des Emscherumbaus der Ausbau eines Fuß- und Radwegs entlang der Emscher auf Dinslakener Stadtgebiet bis zum Rhein (Emscher Radweg).

1.7.2 Straßenplanung zur L4n

Der Landesstraßenbedarfsplan sieht den Neubau der L4n (Ortsumgehung Dinslaken) zwischen der B 8 und der A 3 in der Stufe 1 vor. Die Trasse tangiert auch die Bergehalde Lohberg Nord.

2. Umweltbelange

Zum derzeitigen Verfahrensstand ist der Umweltbericht zum Rahmenplan Wohncluster (vgl. Ziffer 1.6.5) Anlage und Bestandteil dieser Begründung. Dieser gibt bereits detailliert den aktuellen Stand der Planung wieder. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 303.03 „Bereich Zeche Lohberg – Wohncluster“ wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage des Umweltberichts zur Rahmenplanung erstellt.

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen dar. In den Umweltbericht wurden die Erkenntnisse der Voruntersuchungen eingearbeitet. Auf Grundlage des Umweltberichts trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz, zur Niederschlagsentwässerung und zu Ausgleichsmaßnahmen mit Kompensationsfunktion außerhalb des Planbereichs für Eingriffe in Wald. Darüber hinaus werden zu beachtende Hinweise zum Artenschutz bei der Planrealisierung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur ergänzenden Begründung der folgenden Festsetzungen wird auf den Umweltbericht und die Voruntersuchungen verwiesen.

3. Bebauungsplanfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für das Plangebiet wird entsprechend den Nutzungszielen der Rahmenplanung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans (120. Änderung des Flächennutzungsplans) als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Festsetzung des gesamten Plangebiets als WA – Gebiet entspricht dem Charakter der geplanten Bebauung bzw. der geplanten Nutzungen und korrespondiert mit der Nutzungsstruktur der Bebauung auf der Westseite der Hünxer Straße (Gartenstadt Lohberg).

Es erfolgt in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Die gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in

das Gebiet funktional nicht oder nur schwer zu integrieren wären und darüber hinaus auch aus verkehrlichen Gründen nicht zum angestrebten ruhigen und familienfreundlichen Charakter des Wohnquartiers passen.

Im Übrigen sollen gemäß der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes Nutzungsarten zugelassen sein, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation und der Daseinsfür- und -vorsorge der Bevölkerung dienen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und /oder über die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die im Plan eingetragenen Geschosshöhen stellen den Ausdruck der gewünschten Höhenentwicklung zum jetzigen Verfahrensstand dar. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung der Festsetzungen.

Entsprechend dem geplanten Maß der Nutzung erfolgt voraussichtlich eine Unterteilung des Plangebiets in drei Bereiche:

Die Gebäudezeile an der Hünxer Straße mit einer gewünschten Raumkante aus drei Vollgeschossen wird als WA 1 festgesetzt. Die Festsetzung zur Geschossigkeit sichert eine maßstäbliche Bebauung und beachtet die Bestandssituation beiderseits der Hünxer Straße. Das WA 2 an der nördlichen Parkterrasse des Bergparks wird zur Betonung einer klaren Raumkante mit einer leicht reduzierten Höhe von zwei bis drei Geschossen festgelegt. Für den übrigen Planbereich ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Die GRZ wird im WA 3 mit dem gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Maß von 0,4 für WA – Gebiete festgesetzt, um eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob für WA 1 und WA 2 eine höhere GRZ festgelegt und begründet werden kann, um die städtebaulich gewünschte Dichte und eine möglichst flexible, auch Sonderformen berücksichtigende Bebauung zu ermöglichen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Hiervon ausgenommen sind städtebauliche Bereiche besonderer Bedeutung, die auch die Festsetzung von Baulinien rechtfertigen. Im Bereich der Hünxer Straße besteht das Erfordernis eine wichtige stadträum-

liche Kante zu bilden. Die Baufenster sind insgesamt so gestaltet, dass eine flexible Grundstücksaufteilung innerhalb dieser Baufelder ermöglicht wird.

Im WA sind Bautiefen von 14 -16 m und im WA 1 und 2 (optional Geschosswohnungsbau / Stadthäuser) von 18 m vorgesehen. Die ca. 28 m tiefen dreigeschossigen Baufelder an der Hünxer Straße besitzen eine Unterteilung nach 18 m. Die Bauten des rückwärtigen Bereichs sind maximal zweigeschossig vorgesehen. So wird zum einen die Topografie aufgenommen, zum anderen ein Übergang zur östlichen Wohnbebauung geschaffen.

Im Bereich der vier Quartiersplätze bietet sich die Möglichkeit Baufelder so großzügig bzw. flexibel zu fassen, dass unterschiedlichste Wohn-, Bauformen entstehen können, die den Quartiersplatz räumlich klar einfassen. Auch die südlichen überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Parkterrasse sind so großzügig (ca. 22 m tief) vorgesehen, dass auch hier besondere Bautypen mit einer gewünschten klaren Raumkante möglich sind.

Für den überwiegenden Bereich des Baugebiets wird entsprechend der gewünschten lockeren Bebauung offene Bauweise festgesetzt. Weitere Konkretisierung erfolgt im Laufe des Verfahrens.

Das südwestliche Baufenster innerhalb des Plangebiets ermöglicht den Bau eines Solitär- / Kopfgebäudes als Auftakt zur Parkterrasse bzw. zum neuen Wohngebiet.

3.4 Erschließung und Verkehrsflächen

Trotz der Lage am Stadtrand ist das Wohngebiet sehr gut an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen. In ca. 4,8 km Entfernung vom Plangebiet befindet sich der Anschluss an die Autobahn (A3). Nach dem Bau der Osttangente verkürzt sich diese Entfernung auf ca. 3,3 km. Die Stadtmitte liegt in etwa 2,5 km Entfernung südlich des Wohnclusters. In etwa 200 m Entfernung vom Wohncluster erreicht man in nördlicher Richtung das Stadtgebiet Hünxe.

Voraussichtlich ab dem Jahr 2014 ist der Bau der Osttangente geplant, die die Hünxer Straße mit der Berger Straße L 462 verbindet und die Hünxer Straße entlasten wird. Dies führt zu einer deutlichen Verkürzung der Entfernung zur Autobahn. Die Osttangente wird im Süden des Zechengeländes an die Hünxer Straße angeschlossen. Mit der Planung der L4n, die den Lückenschluss zwischen der Osttangente und der Hünxer Straße aus nördlicher Richtung vollzieht, steht eine weitere Maßnahme in der Diskussion. Es ist davon auszuge-

hen, dass durch den Bau der L4n die Verkehrsbelastungen auf der Hünxer Straße noch weiter abnehmen werden.⁷

Seit 2014 ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW auch für die Ortsdurchfahrt der Hünxer Straße Träger der Straßenbaulast. Das Plangebiet wird zukünftig von der Hünxer Straße (L 1, Ortsdurchfahrt) aus erschlossen.

Derzeit wird die Gestaltung bzw. Aufwertung der Hünxer Straße insbesondere im Bezug auf die beiden neuen Anbindungen geplant. Aufgrund von erhöhten Fußgängerströmen wird die Herstellung von Mittelinseln zurzeit in Betracht gezogen. Ergänzungen erfolgen im weiteren Verfahren.

Bebauungsplanfestsetzungen

Mit Ausnahme der Fuß- und Radwege sollen sämtliche Straßen als Allgemeine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Breiten und Radien sind für die Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ausreichend bemessen.

Zukünftig ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Die zwei Anbindungen (Planstraße 1) auf der Höhe der Schlepperstraße und der Hauerstraße sind im westlichen Abschnitt 13,50 m breit, dieser Abschnitt besitzt eine Steigung von etwa 6 %. Weiter nach Osten verjüngt sich der Querschnitt auf 10 m im Bereich des Corso und schließlich auf 8,50 m. Die Breite der untergeordneten Erschließungsstraßen liegt bei 5,50 m bzw. 4,75 m.

Die genaue Ausgestaltung der einzelnen Verkehrsflächen wird in einer späteren Ausbauplanung vorgenommen und ist nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Vorstellungen zur Ausbauplanung

Im westlichen Abschnitt der Planstraße 1 werden in Anlehnung an die Straßenraumgestaltung der Gartenstadt zwei Verfügungstreifen zum Parken bzw. für die Anpflanzung Baumreihen angelegt. Im anschließenden Abschnitt befindet sich einseitig ein Verfügungstreifen, der durch Baumpflanzungen die Ringschließung des Quartiers betont. Die beiden Richtungsfahrbahnen sind durchgehend je 2,50 m, im Einmündungsbereich jeweils 2,75 m breit. Es verbleibt im westlichen Abschnitt beidseitig ein 2 m breiter Gehweg, in den übrigen Abschnitten ist er auf 1,50 m reduziert.

⁷ Verkehrliche Untersuchung zur Neubesiedlung des Zechengeländes Lohberg in Dinslaken, Oktober 2009, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH.; Neuss

Das Erschließungskonzept ist so aufgebaut, dass der Lohberg Corso zweimal durch Erschließungsstraßen (Planstraße 1) überquert wird. Aufgrund der Muldenlage (ca. 3 m Höhenunterschied) des Entwässerungsgrabens ist hier jeweils ein Dammbauwerk notwendig. Weitere zwei Querungen sind nur für Fußgänger und Fahrradfahrer zur Vernetzung des Lohberg Corsos mit den einzelnen Baugebietsbereichen vorgesehen und werden dementsprechend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Auf der Westseite des Lohberg Corsos reichen die privaten Grundstücke bis direkt an den Corso, während sich auf der Ostseite öffentliche Verkehrsflächen (Straßen) und private Grundstücksflächen abwechseln.

ÖPNV: An der Hünxer Straße, vom Plangebiet aus gut erreichbar, befindet sich die Haltestelle Knappenheim. Diese wird zurzeit durch die Linien 71, 75, 915, SB3 (Richtung Schermbeck Rathaus, Dinslaken Bahnhof, Wesel Bahnhof, Bruckhausen /Hünxe) angefahren. Eine Optimierung des ÖPNV-Netzes in Bezug auf die Taktzeiten ist u. a. für den Stadtteil Lohberg geplant.

3.5 Stellplätze

Die nach den bauordnungsrechtlichen Erfordernissen nachzuweisenden privaten Stellplätze sind in ausreichendem Umfang auf den jeweiligen Wohngrundstücken innerhalb der überbaubaren Fläche oder / und in den hierfür gekennzeichneten Bereichen unterzubringen.

Eine besondere Unterbringung der privaten Stellplätze ist für den Bereich der Bebauung an der Hünxer Straße vorgesehen. Hier ermöglicht die Angleichung der gegebenen Topografie (Geländesprung) die Unterbringung der Stellplätze in einem Garagengeschoss, welches sich auf Seiten der Hünxer Straße auf Erdgeschosebene befindet und weiter östlich, am Ende der Grundstücke auf Untergeschosebene liegt. Die Anzahl der Zufahrten von der Hünxer Straße aus wird im weiteren Verfahren mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenquerschnitte erlauben darüber hinaus die Anordnung öffentlicher Parkflächen in Längsaufstellung (Verfügungstreifen der Ringschließung).

3.6 Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend dem unter Ziffer 1.6.3 aufgezeigten Entwässerungskonzept wird im Plangebiet innerhalb der nördlichen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken

(RRB) angeordnet und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Das Rückhaltebecken dient der Drosselung des Niederschlags- und Straßengewässers aus dem Wohngebiet vor der Einleitung in den Lohberger Entwässerungsgraben. Die Zuflüsse in das Rückhaltebecken erfolgen zum einen über einen offenen Graben innerhalb des Corsos an dem die höher liegenden östlichen Quartiere angeschlossen werden. Auch der Notüberlauf des Lohberger Weihers wird an diesen Graben angeschlossen.

Ein zweiter Zufluss in das Becken erfolgt über einen im Weg des Corsos gebauten Regenwasserkanal, der etwas tiefer liegt als die Sohle des Grabens und die tiefer liegenden westlichen Wohnquartiere entwässert. (vgl. auch Ziffer 1.6.3)

3.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Netze für die Kommunikation sowie für die Wasserversorgung sind in der Hünxer Straße vorhanden und werden bei Bedarf zur Versorgung der Bebauung ausgebaut.

Zur Sicherstellung der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie wird voraussichtlich die Errichtung mehrerer Versorgungsstationen erforderlich. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger Stadtwerke Dinslaken GmbH werden die Standorte im weiteren Verfahren so gewählt, dass eine direkte Zugänglichkeit von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen gegeben ist.

Die fachgerechte Abfallentsorgung über bestehende Systeme ist sichergestellt.

3.8 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt drei Bereiche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB fest.

Der 25 m breite **Lohberg Corso** bildet das Rückgrat der städtebaulichen Konzeption. Durch diese Promenade wird nicht nur die Verknüpfung der einzelnen Quartiere (Wohn-, Zentral- und Gewerbecluster) gewährleistet, sondern auch die identitätsstiftende Anbindung von Lohberg und dem ehemaligen Zechengelände an das überregionale Radwegenetz bzw. den Emscher Landschaftspark.

Der den Corso durchziehende Fuß- und Radweg wird von einer Baumallee begleitet, Sitzgelegenheiten untermauern die Aufenthaltsqualität. Sowohl nördlich des Wohnclusters als auch südlich des Gewerbeclusters ist am Ende des Corsos ein „Abschlussplatz“ geplant; im Süden geht dieser über in den zukünftigen Radweg der Zechenbahntrasse, im Norden leitet er über in die offene Landschaft („Landschaftsfenster“) mit dem Lohberger Entwässerungsgraben und dem naturnah zu gestaltenden Entwässerungsbecken.

Im Anschluss an den nördlichen Abschlussplatz des Lohberg Corsos befindet sich weiter nach Westen eine **ergänzende öffentliche Grünfläche**, die direkt an die Hünxer Straße angebunden ist. Ein Verbindungsweg innerhalb der Fläche ermöglicht die Anbindung des Lohberg Corsos an das Radwegenetz und die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens zu Unterhaltungszwecken.

3.9 Wald

Auf dem südlichsten Abschnitt des Plangebiets an der Hünxer Straße befindet sich eine Baumgruppe bestehend aus Bergahorn, Robinie, Birke und Pappel. Gemäß den Angaben des Umweltberichtes 2009 wurde diese Fläche vom Forstamt als Waldfläche eingestuft. Ein Teil dieser „Waldfläche“ wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der nördliche Teil als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die Waldfläche wird 1:1 an einem anderen Ort ausgeglichen. Es werden zeitnah Ausgleichsflächen für den Eingriff in die Waldfläche mit dem Regionalforstamt Niederrhein abgestimmt (siehe Umweltbericht).

3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Sowohl alle Baugebiete als auch die öffentlichen Grünflächen sind über öffentliche Erschließungsstraßen und öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen ausreichend erschlossen und erreichbar. Erforderlich wird zur Anfahrbarkeit von nord-süd-verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen im rückwärtigen Bereich der Bebauung längs der Hünxer Straße zusätzlich die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger. Gleichzeitig wird diese Wegeverbindung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belegt. Zur privaten Erschließung einer weiteren Hausgruppe zweigt von diesem Fahrrecht ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Verbindung zur Planstraße 4 für die Anlieger ab. Im Süden geht das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über in einen öffentlichen Fuß- und Radweg, der einen direkten Anschluss an die Planstraße 2 und den Bergpark besitzt.

3.11 Immissionsschutz

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Das Ziel der Projektgemeinschaft - die Integration der neuen Bauflächen in den bestehenden Ortsteil Lohberg – ist mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Eine ca. 270 m lange Lärmschutzwand oder ein Wall entlang der Hünxer Straße ist aus stadtfunktionalen und stadtgestalterischen Gründen nicht gewünscht.

Auf der Grundlage des Schallgutachtens (vgl. Ziffer 1.6.2) werden im Bebauungsplan Flächen entlang der Hünxer Straße gekennzeichnet [A] / [B] innerhalb derer besondere Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt werden. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung sind in der DIN 4109 Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

Innerhalb der Fläche [A] sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen der Hünxer Straße entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109 zu treffen. Der Hünxer bzw. der Planstraße 1 zugewandte Fenster von nachts genutzten Räumen sind innerhalb der Fläche [A] zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden. Innerhalb der Fläche [A] sind keine der Hünxer Straße zugewandte Freisitze (Terrassen / Balkone) zulässig.

Innerhalb der Fläche [B] sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen der Hünxer Straße entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III der DIN 4109 zu treffen. Der Hünxer bzw. der Planstraße 1 zugewandte Fenster von nachts genutzten Räumen sind innerhalb der Fläche [B] zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. resultierendes Schalldämmmaß R' w,res in dB Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. resultierendes Schalldämmmaß R' w,res in dB Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	-
II	56 – 60 dB(A)	30	30
III	61 – 65 dB(A)	35	30
IV	66 – 70 dB(A)	40	35

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die eigene Gebäudeabschirmung, die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

3.12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

4. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW gemäß § 86 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Gestaltungsleitfaden

Ergänzend wird im weiteren Rahmenplan-Verfahren ein Gestaltungsleitfaden als Kompendium der Qualitätssicherung aufgestellt. Der Gestaltungsleitfaden dient dazu, die vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Gartenstadt in das neue Wohnquartier zu importieren und in eine zeitgemäße Architektursprache zu übersetzen. So kann nachhaltig sichergestellt werden, dass das Wohncluster die städtebauliche und architektonische Qualität entwickelt, die Zielvorstellung der Rahmenplanung ist.

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.1 Nachrichtliche Übernahmen

6.1.1 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 303.03 nicht berührt.

6.2 Hinweise

6.2.1 Wasserleitung der Gelsenwasser AG

Im Westen verläuft in der Hünxer Straße eine Hauptwasserleitung der Gelsenwasser AG, deren Verlauf als Bestandsdarstellung in die Plandarstellung übernommen wurde. Sie befindet sich nur im Süden in der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebiets. Die Wasserleitung ist grundbuchlich gesichert und erfordert einen beidseitigen Sicherheitsstreifen von jeweils 5 m. Ein Teil dieses Sicherheitsstreifens befindet sich auf der Fläche des Bebauungsplans, jedoch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan den Hinweis der Gelsenwasser AG, dass Baumpflanzungen über der Leitung unzulässig sind und diese einen Mindestabstand von 2,50 m zur Außenkante der Leitung einhalten müssen.

6.2.2 Grubenwasserleitung

Im Osten, außerhalb des Plangebiets, zwischen der geplanten Trasse der Nordtangente und dem Baugebiet befindet sich der Freihaltebereich der geplanten Grubenwasserleitungstrasse, gesichert durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Da das Grubenwasser behandelt werden muss, wird eine gesonderte Leitung benötigt, die das Wasser vom Schachtbereich im Süden zur ehemaligen Kohlenlagerfläche im Norden leitet.

6.2.3 Archäologische Bodenfunde

Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass das Plangebiet in einem archäologisch relevanten Verdachtsgebiet liegt. Es erfolgt jedoch der allgemeine Hinweis, dass archäologische Bodenfunde und –befunde dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu melden sind und die Fundstellen zunächst unverändert zu erhalten sind.

7. Sonstige Planungsbelange

7.1 Bodenbelastungen

Im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens zur Beendigung der Bergaufsicht wurden die Schutzgüter Boden und Wasser auf Schadstoffbelastungen eingehend untersucht.

Auf Grund der 100-jährigen bergbaulichen Intensivnutzung mit Versiegelung, Überbauung und Abtrag der ehemals vorhandenen Böden und der Aufschüttung künstlicher Böden sind kaum natürliche Böden mit entsprechenden Bodenfunktionen erhalten geblieben. Auf dem ehemaligen Bergwerksgelände Lohberg 1/2 wurden flächendeckend Auffüllungen erkundet. Die Auffüllungsmächtigkeiten liegen im Bereich des hier in Rede stehenden B-Plan-Gebiets auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse zumeist zwischen 3,0 m und 4,5 m.

Die nahezu ausschließlich nichtbindigen Auffüllungsmaterialien bestehen vorzugsweise aus Bergematerial, welches bereichsweise Anteile an Steinkohle, Bauschutt und Bodenaushub enthält. Lokal treten Nester mit reinen Schlacken und Aschen auf. Im Bereich ehem. Baracken wurde unsortierter Bauschutt beobachtet, der im Rahmen der durchgeführten Sanierungsarbeiten aber größtenteils ausgehoben und einer externen Entsorgung zugeführt wurde.

Auf der Grundlage der bei den durchgeführten Felduntersuchungen (Dr. Tillmanns & Partner GmbH 2007, Ahlenberg Ingenieure 2013) gemachten Beobachtungen ist i. d. R. mit stark wechselnden Lagerungsdichten zu rechnen.

Zur Feststellung von Boden- und Bodenluftbelastungen, resultierend aus der bergbaulichen Vornutzung, wurden im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens zwei Gefährdungsabschätzungen (Orientierungsphase und Detailphase) durchgeführt.

Im Ergebnis der durchgeführten Gefährdungsabschätzungen fehlten zunächst Anhaltspunkte für großräumige, nutzungsbedingte oder an Auffüllungsböden gebundene Bodenbelastungen. In Bezug auf die hier betrachtete B-Plan-Fläche lag lediglich am Nordrand ein Hinweis auf eine lokale PAK-Verunreinigung vor. Im Rahmen der Rückbau- und Sanierungsarbeiten wurde dieser Punkt 2012 einer genaueren Betrachtung unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass die Belastung an verunreinigtem Bauschutt an die Bereiche der ehem. Baracken gebunden war. Bei der nachfolgenden Sanierung wurden ca. 3.000 m³ verunreinigter Bauschutt ausgehoben und extern entsorgt.

Die Durchführung von Oberflächenbeprobungen erbrachte im östlichen Randbereich der hier betrachteten Fläche (dieser Bereich untersteht weiterhin der Bergaufsicht) Überschreitungen von Prüfwerten in Bezug auf die angestrebte sensible Wohnnutzung für das Schwermetall Chrom. Insofern würde sich unter

der theoretischen Annahme, dass die hierfür ursächliche Schlackenschicht auch nach der Herrichtung der Fläche für die Wohnnutzung noch an der Oberfläche befinden würde, gemäß BBodSchV eine Gefährdung über den Einwirkungspfad Direktkontakt ergeben. Die Sanierung dieser Belastung wird im Rahmen der noch ausstehenden Arbeiten zur Entlassung dieser Fläche aus der Bergaufsicht erfolgen.

Weitgehend natürliche Böden mit intakten Bodenfunktionen sind im B-Plangebiet nicht mehr vorhanden. Hier ist ein fast vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktion zu verzeichnen. Für das Schutzgut sind diese Bereiche somit unbedeutend.

Zur Umsetzung der hochwertigen Folgenutzung wird es aus baugrundtechnischer Sicht erforderlich sein, die vorhandenen Auffüllungen bis in eine noch festzulegende Tiefe auszuheben und nach visuellen Kriterien zur weiteren Beurteilung auf Miete zu setzen. Fundamente (im Wesentlichen die noch im Untergrund verbliebenen Bodenplatten der Baracken) und sonstige grobe Bestandteile sind aufzunehmen und bautechnisch auf eine verwertbare Körnung zu brechen.

Nach erfolgter Untersuchung und fachtechnischer Beurteilung der ausgehobenen Materialien soll der Einbau geeigneter Materialien vom Standort bzw. der Einbau geeigneter zuzuliefernder Materialien erfolgen.

Die genaue Vorgehensweise (insbesondere Aushubtiefen, Wiedereinbaukriterien und spätere Geländehöhen) wird noch im Detail in einem Baureifmachungs- und Bodenmanagementkonzept festgelegt, welches mit dem Kreis Wesel abgestimmt wird.

7.2 Bergbau / Abschlussbetriebsplan

Nach dem Ende der Kohlenförderung auf dem Bergwerk Lohberg 1/2 am 31.12.2005 wurde am 02.11.2006 der Abschlussbetriebsplan für die Tagesanlagen des Bergwerks Lohberg mit den Flächen der Schachanlage Lohberg 1/2, der Halde Nord und dem Nordschacht bei der Bezirksregierung Arnsberg eingereicht. Er wurde mit Schreiben vom 30.01.2007 von der Bezirksregierung Arnsberg zugelassen.

Am 19.02.2007 wurde die Historische Recherche des Gutachters Dr. Mark, Dr. Schewe & Partner GmbH, Dortmund, für die Tagesanlagen des Bergwerks Lohberg/Osterfeld - Schachanlage Lohberg 1/2 und Halde Nord von der Bezirksregierung Arnsberg zugelassen.

Mit der Durchführung der Gefährdungsabschätzung für die Schachanlage Lohberg 1/2 wurde das Büro Dr. Tillmanns & Partner beauftragt. Die Untersuchungen zur Orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden mit Datum vom 28.08.2007 vorgelegt. Die sich daraus ergebenden Detailuntersuchungen er-

folgten in der zweiten Jahreshälfte 2009 und wurden im Ergebnisbericht vom 25.02.2010 dargestellt. Die Zulassung der Detailuntersuchung erfolgte mit Datum vom 21.10.2010.

Der Bereich der beiden Schächte wird künftig für die zentrale Grubenwasserhaltung der RAG benötigt und somit weiterhin unter Bergaufsicht stehen.

Seit 2008 wurde für einige Teilbereiche innerhalb des Gewerbeclusters das Ende der Bergaufsicht festgestellt.

Nach dem Beginn der Bautätigkeiten im Rahmen der Folgenutzung wurde am 06.11.2013 das Ende der Bergaufsicht für weitere größere Teilflächen festgestellt; so auch für den ca. 5,6 ha großen Bereich im Norden, das zukünftige Wohncluster. Es handelt sich um den mittleren und westlichen Teilbereich des Wohnclusters. Nach Süden reicht die Fläche bis an den Bergpark, nach Norden bis an den Lohberger Entwässerungsgraben. Der östliche Randbereich des Wohnclusters ist ausgenommen. Der Nordrand liegt teilweise auf Stadtgebiet Hünxe.

Derzeit unterstehen im Bereich des B-Plans Nr. 303.03 „Bereich Zeche Lohberg / Wohnbereich“ noch ca. 1,2 ha dem Bergrecht.

7.3 Klimaschutz und Energiekonzept

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung einer bergbaulich-industriellen Brachfläche einen Beitrag zum Klimaschutz. Dadurch werden bislang unbesiedelte Freiraumflächen nicht in Anspruch genommen, ebenso keine für das Siedlungsklima wichtigen Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebiete. Die Gesamtplanung für die Zeche Lohberg unter Einbeziehung des Anschluss-Bebauungsplans "Bergpark" weist

in erheblichem Umfang Grünflächen auf, die das Siedlungsklima positiv beeinflussen. Innerhalb dieses Bebauungsplans wird durch den 25 m breiten Lohberg Corso mit umfangreichen Baumpflanzungen die Durchlüftung und das Kleinklima innerhalb des Plangebiets positiv beeinflusst.

Darüber hinaus wurde für den Standort Lohberg ein Energiekonzept (Verf. Netzwerk Neue Energie, Berlin) erstellt. Dieses hat zum Ziel, das Kreativ.Quartier Lohberg durch einen Energiemix aus u.a. Photovoltaik, Windenergie und Biomasse zu einem CO₂ – neutralen Plusenergiestandort zu entwickeln. Daneben soll das Potential des Grubengases und das der Geothermie bzw. des in 10 bis 15 Jahren anfallenden Grubenwassers weiter ausgebaut werden. Der im Kreativ.Quartier Lohberg erzeugte Strom soll unter anderem vor Ort für den Betrieb von Wärmepumpen eingesetzt werden. Der überschüssige Strom soll in der Gartenstadt Lohberg und im übrigen Stadtgebiet von Dinslaken eingesetzt werden. Zurzeit wird das Energiekonzept fortgeschrieben, dessen Ergebnisse in das weitere Planverfahren einfließen werden.

7.4 Grundwasser

Im Umfeld des Zechengeländes ist die generelle Grundwasserfließrichtung von Osten nach Westen in Richtung des Vorfluters Rhein gerichtet. Ausgehend von Grundwasserständen von mehr als 35 m ü. NN in den östlich des Zechengeländes gelegenen sandig-schluffig ausgebildeten tertiären Sedimenten fällt der Grundwasserspiegel mit einem steilen Gradienten nach Westen bis zum Ost- rand der Wohnbaufläche auf ca. 23 m ü. NN ab. Bedingt durch eine Sumpfungsmaßnahme nördlich des B-Plangebiets wird der Grundwasserspiegel dort auf unter 20 m ü. NN abgesenkt, woraus sich eine in nordwestliche Richtung zeigende Grundwasserfließrichtung ergibt. Dies entspricht ausgehend vom derzeitigen Höhenniveau einem Grundwasserflurabstand von ca. 4 m an der Hünxer Straße und ca. 8 m im Südosten des Wohnquartiers.

Als Fazit der Betrachtung des Grundwasserpfades im Rahmen der Detailuntersuchung sieht Dr. Tillmanns keinen weiteren Untersuchungsbedarf.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach den Regelungen des Baugesetzbuches, Vierter Teil, werden zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Die Flächen des Lohberg Corsos, des Regenrückhaltebeckens mit anschließender Grünfläche und die Grünfläche im Bereich des Bergparks sind in städtischem Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum der RAG Montan Immobilien GmbH.

9. Realisierung

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist abhängig von der Durchführung des Abschlussbetriebsplanverfahrens zur Beendigung der Bergaufsicht. Das Abschlussbetriebsplanverfahren wird in Abstimmung mit den durchzuführenden Baumaßnahmen (Lohberg Corso, Erschließungsanlagen) beendet. Geplant ist die Realisierung der Baumaßnahmen in Bauabschnitten.

10. Kosten

Zur Realisierung des Bebauungsplanes entstehen für den Lohberg Corso zuwendungsfähige Kosten. Der Corso wird auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 303.04 genehmigt und gebaut. Die zuwendungsfähigen Kosten sind bereits im „Vorgängerplan“ Bebauungsplan Nr. 303.04 entstanden.

Stadt und RAG Montan Immobilien GmbH werden einen Erschließungsvertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen abschließen.

11. Gutachten / Untersuchungen

- Rahmenplanung Zeche Lohberg, Ergebnisbericht, 13.10.2009, stegepartner | lohrer.hochrein | ambrosius blanke
- Umweltbericht gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB zum Rahmenplan der Zeche Lohberg in Dinslaken, Planungsbüro Drecker, Bottrop-Kirchhellen, Dezember 2009
- Konkretisierung Rahmenplanung 2013, Stand der Planung Januar 2014, pesch partner architekten | stadtplaner, Herdecke
- Gefährdungsabschätzung für die Schachtanlage Lohberg 1/2; Untersuchungen zur Orientierenden Gefährdungsabschätzung 28.08.2007, Detailuntersuchungen 25.02.2010, Büro Dr. Tillmanns & Partner
- Verkehrliche Untersuchung für die Konkretisierung der Rahmenplanung (Wohncluster) und den Bebauungsplan Nr. 303.03 in Dinslaken, 14. Januar 2014, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH:, Neuss
- Immissionsschutzgutachten zu den Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 303.03 der Stadt Dinslaken, Januar 2014, Uppenkamp + Partner, Essen
- Entwässerungsgutachten, Erschließung Zeche Lohberg in Dinslaken – Vorplanung der zukünftigen Entwässerung - , Gelsenkirchen, Februar 2011 Konsta Planungsgesellschaft mbH

- Energiekonzept, Hegger – Hegger – Schleiff, HHS Planer + Architekten AG, Kassel, Stand Dez. 2013
- Untersuchung zur optisch bedrängenden Wirkung durch eine Windenergieanlage am Standort Dinslaken: Halde Lohberg, Juni 2013, SOLvent GmbH, Kamen
- Prognose der Schallimmissionen durch eine Windenergieanlage am Standort Dinslaken Halde Lohberg, Oktober 2012, SOLvent GmbH, Kamen
- Analyse des Schattenwurfs durch eine Windenergieanlage am Standort Dinslaken Halde Lohberg, Oktober 2012, SOLvent GmbH, Kamen
- Artenschutzprüfung zum Abschlussbetriebsplan der Schachtanlage Lohberg in Dinslaken, ökoplan Essen, September 2010
- Artenschutzkonzept Uhu, ökoplan Essen, September 2012

Dinslaken,.....2014

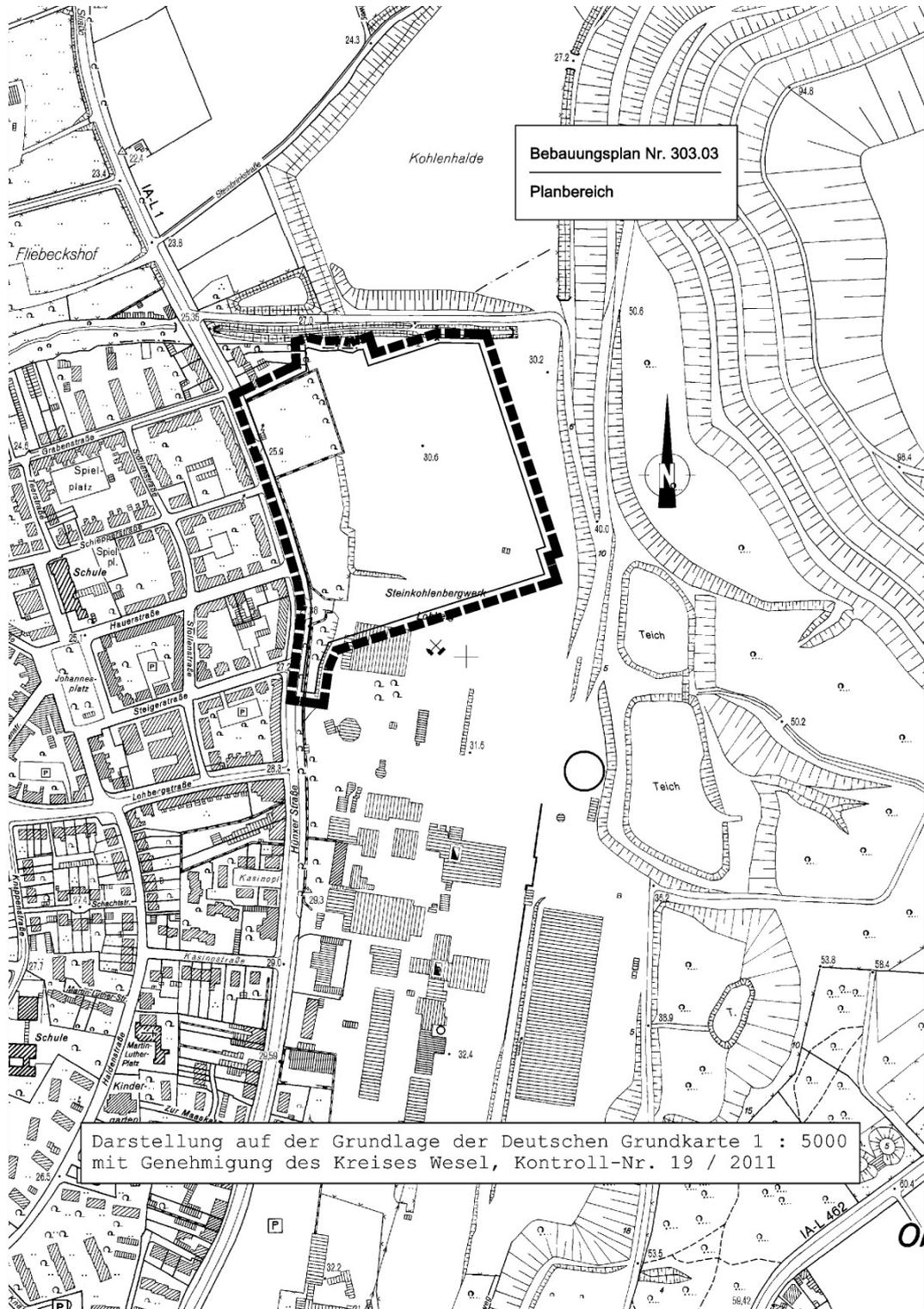
In Vertretung

Dr. Thomas Palotz

B e i g e o r d n e t e r

Anlage 1 – Planbereich
Anlage 2 – Bebauungsplan-Auszug
Anlage 3 – Datenblatt
Anlage 4 – Umweltbericht

Anlage 1 - Planbereich



Anlage 2 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 303.03



Anlage 3 - Daten zum Bebauungsplan Nr. 303.03

1. Gesamtgröße des Plangebiets	7,45 ha
2. Bauflächen	
Allgemeines Wohngebiet	5,26 ha
3. Freiflächen	
4.1 Öffentliche Grünfläche Lohberg Corso	0,63 ha
4.2 Öffentliche Grünfläche (an RRB)	0,19 ha
4.3 Öffentliche Grünfläche (ehem. Wald)	0,08 ha
4. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	0,07 ha
5. Verkehrsfläche (inklusive F+R)	1,22 ha