# Wirtschaftsfläche
# Groppenbruch/ Achenbach 2.0

# - Machbarkeitsstudie -

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund
– Geschäftsbereich 2, Stadtentwicklung –
Burgwall 14
44135 Dortmund

Text und Foto Titelbild: Dagmar Knappe
Stand: Oktober 2012

## Inhaltsverzeichnis

**1 Einleitung ..... 5**
1.1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung ..... 6
1.2 Gliederung der Machbarkeitsstudie ..... 7

**2 Untersuchungsrahmen ..... 8**
2.1 Eigentumsverhältnisse und Flächennutzung ..... 8
2.2 Umweltaspekte ..... 9
2.2.1 Boden/ Baugrund ..... 9
2.2.2 Wasser ..... 10
2.2.3 Stadtklima ..... 10
2.2.4 Einbindung des Bearbeitungsraumes in den umgebenden Landschaftsraum ..... 10
2.3 Verkehrserschließung ..... 11
2.4 Tiefbaumaßnahmen/ Technische Infrastruktur ..... 13
2.5 Immissionsschutz ..... 15

**3 Grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten ..... 16**
3.1 Gründung einer Entwicklungsgesellschaft ..... 16
3.2 Bodenordnung ..... 16
3.3 Ausgleichsflächenbedarf und -maßnahmen ..... 17
3.4 Ersatzflächen für die Landwirtschaft ..... 18
3.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser ..... 19
3.6 Trasse für die technische Infrastruktur ..... 19

**4 Flächenlayouts und damit verbundene Entwicklungsüberlegungen ..... 20**
4.1 Flächenlayout gemäß Flächennutzungsplan (Variante 1) ..... 20
4.2 Flächenlayout „Umlegung privater Flächen“ (Variante 2) ..... 21

**5 Kostenschätzung ..... 23**
5.1 Kostenschätzung für das Flächenlayout gemäß Flächennutzungsplan (Variante 1) ..... 24
5.2 Kostenschätzung für das Flächenlayout „Umlegung privater Flächen“ (Variante 2) ..... 26

**6 Ersteinschätzung zur Flächenentwicklung Groppenbruch/ Achenbach 2.0 ..... 27**
6.1 Inhaltliche Realisierbarkeit ..... 27
6.2 Zeitliche Realisierbarkeit ..... 27
6.3 Finanzielle Realisierbarkeit ..... 28
6.4 Weitere Arbeitsschritte ..... 28

**7 Anhang ..... 29**
7.1 Vogelarten im Raum Groppenbruch gemäß Dortmunder Brutvogelatlas ..... 29
7.2 Entwässerungsleitungen der Ruhrkohle AG ..... 30
7.3 Detail zur Entwässerung südwestlich des Flotationsteiches ..... 30
7.4 Bestehende Kabeltrassen der RAG ..... 31

# 1 Einleitung

Im Nordosten des Dortmunder Stadtbezirks Mengede befindet sich eine etwa 35 ha große, heute überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ein etwa 6 ha großer ehemaliger Flotationsteich im Südosten weist auf dessen bergbauliche Vornutzung hin. Das ehemalige Bergwerk Minister Achenbach auf Lüner Gemarkung wurde 1993 stillgelegt (vgl. Abb. 1).

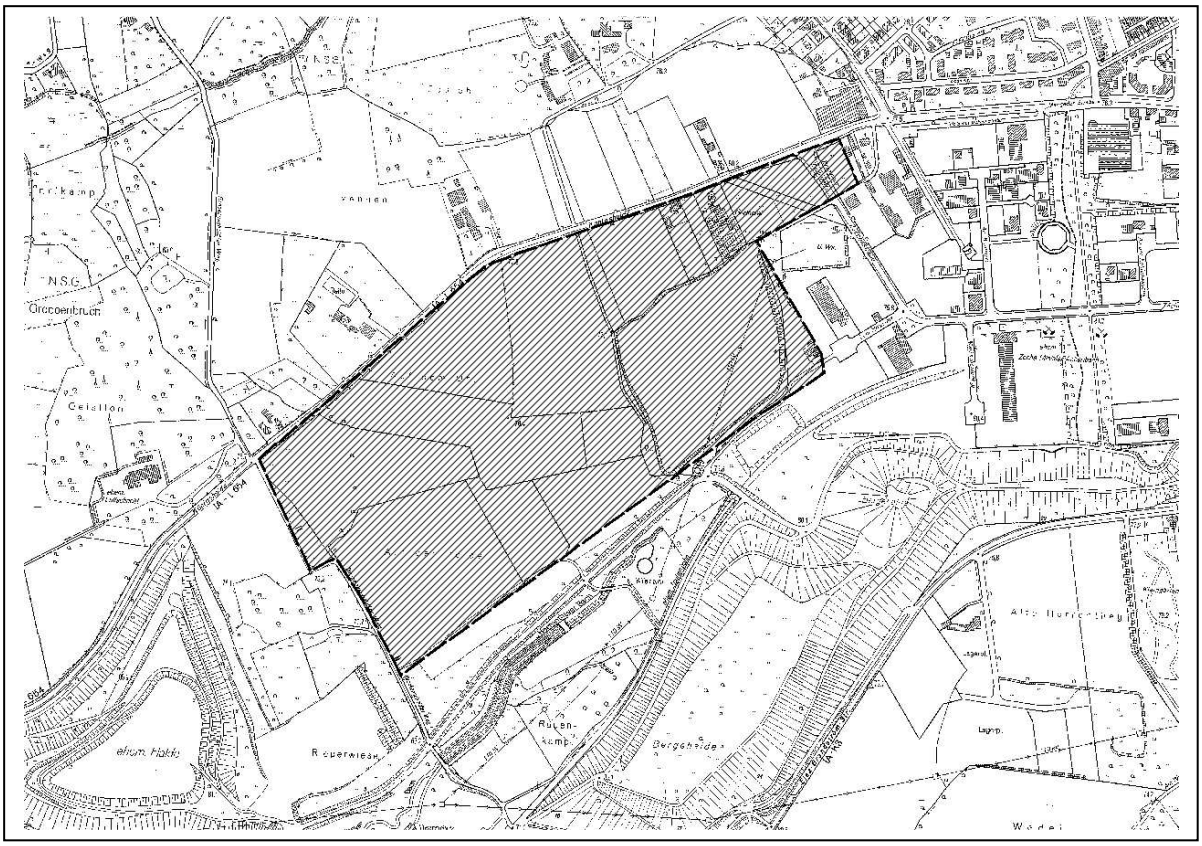



Abb. 1: Lage der Entwicklungsfläche Groppenbruch/ Achenbach 2.0
(Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund)

Das 35 ha große Areal grenzt im Osten unmittelbar an das auf dem ehemaligen Bergwerksgelände befindliche Gewerbe- und Industriegebiet „Ehemalige Zeche Achenbach“ auf Lüner Gemarkung. Im Süden befindet sich eine schmale, keilförmige Grünfläche, an die ein asphaltierter Spazierweg, der 1999 renaturierte Herrentheyer Bach sowie begrünte Haldenbereiche angrenzen. Im Westen weist eine verwilderte Obstwiese auf eine aufgegebene Hofstelle hin, die – ebenso wie der westlich angrenzende Haldenbereich – zum Regionalen Grünzug F im Emscher Landschaftspark gehört und Teil des radial-konzentrischen Freiraummodells ist. Unmittelbar nördlich des Areals verläuft die L 654 (Königsheide) mit Alleecharakter. Nördlich davon befinden sich in Wiesen und Feldern einige Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Im Nordwesten liegt das Naturschutzgebiet Groppenbruch/ Achenbach 2.0, im Nordosten befindet sich die Stadtgrenze zur Nachbarstadt Lünen. In unmittelbarem Anschluss beginnt der Siedlungskörper von Lünen.

Zur Sicherung der langfristigen Bedarfe an Wirtschaftsflächen sind beide Städte an der gemeinsamen Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets auf dem 35 ha großen Areal interessiert. Aufgrund der Lage ergeben sich für beide Kommunen Synergieeffekte, beispielsweise kann auf die in Lünen bereits bestehende technische Infrastruktur zurückgegriffen werden.

Abb. 2: Luftbild der Entwicklungsfläche Groppenbruch/ Achenbach 2.0 (Stand: März 2009)
(Quelle: Stadt Dortmund)

## 1.1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Bereits 2003 beschloss der Rat der Stadt Dortmund, im Stadtbezirk Mengede die Fläche Groppenbruch/ Achenbach 2.0 als interkommunale Wirtschaftsfläche zu entwickeln, wobei die zu vermarktenden Flächen zu gleichen Teilen zwischen Lünen und Dortmund aufgeteilt werden sollten.

Im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung wurde in Dortmund – insbesondere unter Berücksichtigung der Realisierung des dortmund-projects – ein Gewerbeflächenbedarf festgestellt, der die Ausweisung neuer Flächen erforderlich machte. Gleichzeitig bestand seitens der Stadt Lünen großes Interesse an der Flächenentwicklung, da auf eigener Gemarkung vergleichbare Gewerbeflächenreserven nicht bestehen. Daher wurde das Areal im Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund 2004 als Gewerbefläche dargestellt und entspricht den Zielen des Regionalplans. Erste Vorbreitungen für eine Flächenentwicklung erfolgten von beiden Kommunen. Die weitere Realisierung wurde jedoch ab 2004 aufgrund einer politischen Vereinbarung zunächst nicht weiter verfolgt.

Mit dem Ratsbeschluss zum „Masterplan Wirtschaftsflächen 2010“ wurde die Verwaltung erneut beauftragt, „für die Fläche Groppenbruch die Planung für ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet vorzubereiten“, da im Masterplan die Notwendigkeit zur Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen dargelegt wurde. Auch in Lünen besteht nach wie vor Bedarf nach Gewerbeflächenreserven. In einem ersten Startgespräch wurden im Oktober 2010 fachliche Belange betroffener Fachämter zusammengetragen.

Um die verschiedenen Entwicklungschancen und -hindernisse besser einschätzen zu können, werden diese in der nachfolgenden Machbarkeitsstudie näher untersucht. Ziel ist es, aus allen Ergebnissen eine realistischere Abschätzung der Entwicklungspotentiale vorzunehmen zu können. Hierbei wurde lediglich auf bereits vorliegende Informationen zurückgegriffen; Gutachten wurden nicht beauftragt.

## 1.2 Gliederung der Machbarkeitsstudie

Im **Untersuchungsrahmen** werden vorwiegend die Aspekte näher untersucht, die sich bereits beim Startgespräch für eine Flächenentwicklung als schwierig herausgestellt haben bzw. die einer detaillierteren Untersuchung bedürfen. Inhaltlich sind dies die Eigentumsverhältnisse und die Flächennutzung, Umweltaspekte, die Verkehrserschließung, Tiefbaumaßnahmen bzw. die technische Infrastruktur sowie der Immissionsschutz.

**Grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten** wie gesetzliche Vorgaben und stadtinterne Richtlinien, die bei einer Flächenentwicklung berücksichtigt werden müssen, werden in einer Übersicht aufgeführt. Diese Voraussetzungen geben den Rahmen vor, innerhalb dessen sich die weitere Flächenentwicklung vollziehen kann.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen wurden zwei alternative **Flächenlayouts** entworfen, für die jeweils Grobskizzen sowie dazugehörige Flächenbilanzen erstellt und der jeweilige Ausgleichsflächenbedarf abgeschätzt wurde.

Alle bislang gewonnenen Erkenntnisse zu erforderlichen Gutachten, Plankosten oder dem Ausgleichsflächenbedarf sind in der **Kostenschätzung** erfasst. Hier wurden zwei Varianten berechnet: Variante 1 als Verknüpfung aller denkbaren Idealzustände zur Darstellung der Mindestkosten und Variante 2 mit Durchschnittskosten.

In der **Ersteinschätzung zur Flächenentwicklung Groppenbruch/ Achenbach 2.0** werden die wichtigsten Ergebnisse der Studie zusammengefasst. Gleichzeitig werden Hinweise für das mögliche weitere Vorgehen gegeben.

Im **Anhang** befinden sich zusätzliche Informationen, die den Text inhaltlich ergänzen.

# 2 Untersuchungsrahmen

Mit den Eigentumsverhältnissen, Umweltaspekten, der Verkehrserschließung, technische Infrastrukturmaßnahmen und Anforderungen des Immissionsschutzes werden die wesentlichen Aspekte erfasst, die für eine Erstabschätzung zur Machbarkeit der Flächenentwicklung notwendig sind. Hierbei wurde auf bereits vorhandene Informationen zurückgegriffen; externe Gutachten wurden zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht beauftragt, so dass die Datenlage an mancher Stelle ggf. erst später vertieft werden kann.

## 2.1 Eigentumsverhältnisse und Flächennutzung

Die Abgrenzung des Bearbeitungsraumes orientiert sich an der Flächennutzungsplandarstellung und umfasst ein Areal von 35,2 ha. Die Ruhrkohle AG ist der größte Eigentümer im Bearbeitungsraum; mit 18,9 ha gehört ihr mehr als die Hälfte dieser Flächen. 13,2 ha sind in Privatbesitz, wobei allein ein Eigentümer insgesamt 10,2 ha besitzt. Weitere Grundstücke gehören der Katholischen Kirchengemeinde St. Remigius (0,8 ha) und der Stadt Lünen (2,2 ha). Die Stadt Dortmund zählt lediglich eine Wegefläche (0,1 ha) zu ihrem Eigentum.

Abbildung 3 gibt die Eigentumsverhältnisse wieder. Die in Farbe dargestellten Flächen gehen zum Teil über den Bearbeitungsraum hinaus und orientieren sich an heutigen Grundstücksgrenzen – Hintergrund dieser Darstellung ist der Gedanke, dass insbesondere private Eigentümer lediglich ganze Grundstücke veräußern werden. Die aufgeführten Grundstückgrößen beziehen sich auf die farbig dargestellten Flächen, die für eine Entwicklung im Bearbeitungsraum zu erwerben wären.

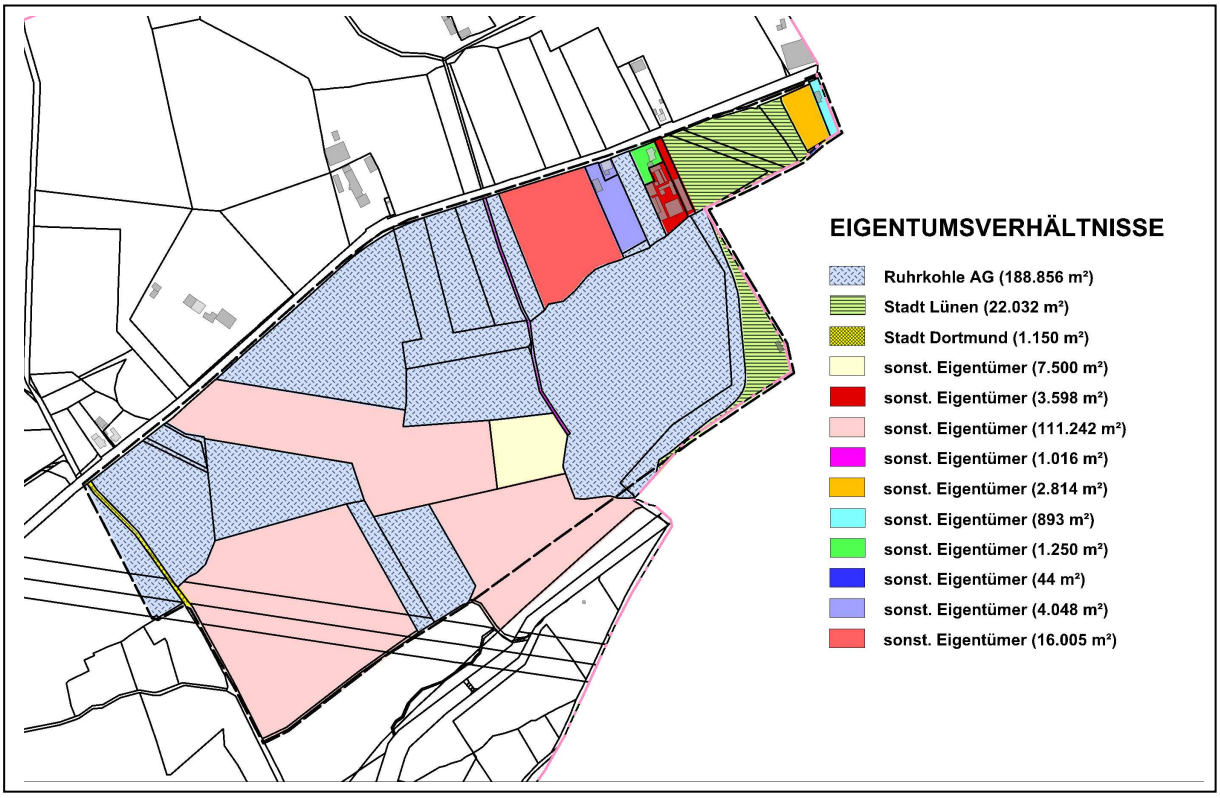



Abb. 3: Eigentumsverhältnisse
(Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund)

Die Ruhrkohle AG (RAG) besitzt aktuell ca. 54 % der Flächen und ist bereit, diese unter wirtschaftlichen Voraussetzungen zu entwickeln.

Um die Verkaufsbereitschaft der übrigen Besitzer zu erkunden, wurden die Eigentümer mit den Schlüsselgrundstücken (Privatpersonen, Kirche) erstmals Anfang November 2010 sowie erneut im Januar 2011 von der Stadt Dortmund angeschrieben bzw. von der RAG angesprochen. Sowohl die Kirche als auch die Haupteigentümerin sind grundsätzlich verhandlungsbereit. Über diesen Sachstand hinaus gehende Gespräche werden jedoch erst dann geführt, wenn feststeht, dass eine Flächenentwicklung realisiert werden soll.

Die Flächen werden von der RAG an ca. 5–6 Landwirte weiterverpachtet. Die Pachtverträge sind gemäß RAG MI relativ kurzfristig kündbar. Sie waren nie auf eine langfristige Verpachtung ausgerichtet, da die Fläche Groppenbruch/ Achenbach 2.0 ursprünglich als Erweiterungsfläche der Bergehalde und die Verpachtung lediglich als Zwischennutzung vorgesehen war.

## 2.2 Umweltaspekte

Nachfolgende Abschnitte geben zu einzelnen Naturpotenzialen und anlagebedingten Aspekten Details wieder.

### 2.2.1 Boden/ Baugrund

Landwirtschaftliche Nutzflächen
Die Flächen sind unversiegelt. Als Bodentyp kommt überwiegend Braunerde vor, die zwar durch die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche anthropogen überformt ist, aber sämtliche natürliche Bodenfunktionen erfüllt.
Die Baugrundsituation der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen des geplanten Gewerbegebietes ist noch ungeklärt. Daher sollte eine Baugrund-Voruntersuchung zur Abschätzung der Gründungssituation erfolgen.

Flotationsteich 3 der ehemaligen Schachtanlage Achenbach I/II
Der Boden des ca. 6,5 ha großen Flotationsteiches ist durch Ablagerungen und Auffüllungen stark anthropogen überformt und wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt.
Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Abschlussbetriebsplanverfahrens war eine Flächenentwicklung in diesem Bereich nicht absehbar. Daher hat die RAG MI auf eine Aufbereitung des Flotationsteiches verzichtet und lediglich die heute vorhandene, etwa 1 m mächtige Abdeckung zur Sicherung realisiert. Weiterhin wurde auf der Fläche die Entwässerung sichergestellt und eine Eingrünung vorgenommen. Für den Flotationsteich wurde das Abschlussbetriebsplanverfahren bereits abgeschlossen; die Fläche wurde am 04.12.2008 aus der Bergaufsicht entlassen. Für den Flotationsteich liegt der RAG MI ein Baugrundgutachten des Büros Halbach + Lange aus dem Jahr 2004/ 2005 vor. Dieses wurde im Auftrag der RAG Montan Immobilien erstellt und sollte eine Einschätzung zur Bebaubarkeit der Fläche geben. Die voraussichtlichen Kosten für eine standsichere Aufbereitung als Baugrund wurden geschätzt; eine exakte Zahl wurde jedoch nicht ermittelt.
Für Erschließungsflächen oder eine gewerbliche Neunutzung ist die Fläche nicht ausreichend standsicher. In einem internen Gutachten hat die RAG im Frühjahr 2011 ermittelt, dass eine Baugrundaufbereitung im Bereich des Flotationsteichs (Verdichtung der vor Ort verbleibenden Massen sowie topographische Anpassung des Geländes) für eine flächendeckende gewerbliche Nutzung oder lediglich für eine Straßenverkehrserschließung möglich ist.

Herrentheyer Bach:
In der Mulde des Herrentheyer Baches steht ein naturnaher Gleyboden an, der ein hohes Standortpotenzial aufweist und auf dem sich bioökologisch wertvolle, naturnahe Bestände entwickelt haben.
Jegliche bauliche Entwicklung ist auf diesen Flächen ausgeschlossen.

### 2.2.2 Wasser

Südlich des möglichen Gewerbegebietes befindet sich das Fließgewässer Herrentheyer Bach, das 1999 mit Hilfe von Fördermitteln des Landes naturnah ausgebaut wurde.
Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde ist es bereits im Ist-Zustand hydraulisch überlastet. Für den Herrentheyer Bach ist ein vereinfachter Nachweis nach BWK M3 zu erstellen, durch den die hydraulische und stoffliche Belastung von Fließgewässern durch Regen- und Mischwassereinleitungen festgestellt wird.

### 2.2.3 Stadtklima

Der Untersuchungsraum weist derzeit für das Stadtgebiet von Brambauer eine klimatische Ausgleichsfunktion auf. Im Luftgüteindex wurde anhand der Flechtenkartierung eine ziemlich hohe Belastung festgestellt.
Im Falle einer Bebauung mit Industrie- und Gewerbebetrieben sowie des damit induzierten Verkehrs sind die Auswirkungen auf das Stadtklima und die Luftgüte insbesondere von Brambauer zu prüfen. Dies fällt in die Planungshoheit der Stadt Lünen. Kosten für Luft- und Lärmgutachten können erst nach Vorliegen von Planungsunterlagen geschätzt werden, da die Untersuchungstiefe auf die Kosten einen entscheidenden Einfluss hat und vorhabensabhängig ist.
Aufgrund der Lage des Bearbeitungsraumes werden eine Flächenentwicklung und der damit verbundene Verkehr das Dortmunder Stadtgebiet voraussichtlich nicht spürbar mit Immissionen belasten bzw. ist der Immissionsschutz durch standardisierte Verfahren (Anlagengenehmigung nach BImSchG und Abstandserlass) gewährleistet.

### 2.2.4 Einbindung des Bearbeitungsraumes in den umgebenden Landschaftsraum

Der Untersuchungsraum liegt in einem der drei Dortmunder überwiegend intakten Naturgroßräume. Es handelt sich hier um den Naturgroßraum Mengede/Brechten. Der Landschaftsraum Groppenbruch ist äußerst vielgestaltig. Zwar befinden sich innerhalb des Bearbeitungsraumes nur wenige Gehölze; die überwiegende Fläche wird von Ackerland sowie von der Brachfläche des ehemaligen Flotationsteichs 3 eingenommen. Der Raum befindet sich aber im Schnittpunkt der angrenzenden ökologisch wertvollen Gebiete wie
- dem Naturschutzgebiet „Groppenbruch“,
- Kleingehölzen und Wäldchen östlich und nördlich davon (auch auf Stadtgebiet Lünen),
- die in der Abschlussgestaltung befindlichen Bergehalde Groppenbruch, Schüttphase 1,
- der bereits rekultivierten Halde Groppenbruch und
- dem naturnah umgestalteten Herrentheyer Bach.

In der Umgebung – wenngleich durch die Autobahn A 2 und den Dortmund-Ems-Kanal getrennt – befinden sich ferner die Naturschutzgebiete „Im Siesack“ und „Herrentheyer Wald“.

Wegen der Landschaftsstruktur ist insbesondere die Vogelwelt im Raum Groppenbruch außerordentlich vielgestaltig. Gemäß Dortmunder Brutvogelatlas kommen allein im Bereich der Ackerfläche nebst näherer Umgebung (Stadtplanquadrant B 9) 35 Brutvogelarten vor. In den angrenzenden Stadtplanquadranten sind die Werte sogar wesentlich höher (bis zu 60 Arten; vgl. Anhang 7.1). Nach Angaben des Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde sind im Jahr 2010 im Raum Groppenbruch bereits 70 Vogelarten gesichtet worden, wovon 15 Arten auf der Roten Liste der gefährdeten Arten stehen. Acht Arten gehören zu den sogenannten „planungsrelevanten Arten“ gemäß LANUV und fünf Arten (Neuntöter, Kiebitz, Nachtigall, Feldlerche, Steinkauz) sind in Dortmund besonders selten und damit im Stadtgebiet gefährdet.

Aufgrund der bestehenden Wechselbeziehungen – speziell bei der Vogelwelt – muss der gesamte Raum zwischen den drei genannten Naturschutzgebieten einer detaillierten Untersuchung unterzogen und insbesondere in Hinblick auf funktionale Abhängigkeiten analysiert

werden. Gleiches gilt grundsätzlich auch für Säuger, hier insbesondere für Fledermäuse, sowie für Amphibien und Reptilien. Eine umfassende floristische Bestandsaufnahme wurde von Herrn Büscher (NABU) durchgeführt.[1]

Eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle würde diesen Landschaftsraum erheblich belasten. Ob oder inwieweit eine Reduzierung der Ergänzungsflächen benachbarter sensibler Biotope (NSG und Halde Groppenbruch, Herrentheyer Bach) ohne erhebliche oder nachhaltige Auswirkung auf deren ökologische Wertigkeit zu Gunsten einer baulichen Nutzung möglich ist, kann nur durch eine weitere Untersuchung geklärt werden. Als Standard für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen finden die Ansätze des Arbeitskreises Landschaftsplanung zur Mustersatzung des Deutschen Städtetages Anwendung.

Erforderliche Gutachten aus Sicht des Umweltamtes:

- Umweltbericht
- Baugrund-Voruntersuchung
- Geohydrologisches Gutachten (Versickerungsgutachten)
- Entwässerungskonzept einschließlich Notwasserwege
- Herrentheyer Bach: vereinfachter Nachweis nach BWK M3
- Energiekonzept im Falle einer Bebauung
- Stadtklimatische Untersuchung
- Erfassung floristischer und faunistischer (Vögel, Säuger – v.a. Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) Wechselwirkungen zwischen dem Bearbeitungsraum und den angrenzenden drei Naturschutzgebieten

Ein zusätzlicher bodenschutzrechtlicher Untersuchungsbedarf besteht vermutlich nicht.

## 2.3 Verkehrserschließung

### Äußere Erschließung

Das Gewerbegebiet Groppenbruch/ Achenbach 2.0 soll über die Straße Königsheide (L654) , eine Allee mit altem, schützenswertem Baumbestand, erschlossen werden, die in der Baulast von Straßen.nrw liegt. Es sollte eine zweite Anbindung an das übergeordnete Straßennetz geplant werden, die für eine gute Verteilung ins Netz und zu einer Minimierung von Wegelängen führt. Diese kann über das bestehende Gewerbegebiet Achenbach erfolgen.

[1] Die wichtigsten Kernaussagen aus der Untersuchung von Herrn Büscher (DS-Nr. 02838-10), die teilweise auf langfristigen Beobachtungen, vorwiegend jedoch auf Untersuchungen des Jahres 2010 beruht:

- Im Falle einer Bebauung werden die vier angrenzenden Naturschutzgebiete Groppenbruch, Mengeder Heide, Im Siesack und Herrentheyer Wald beeinträchtigt; der beeinträchtigte Naturraum betrifft einen Bereich von 2-3 km im Umkreis des Plangebietes.
- In diesem Bereich wurden insgesamt 670 Pflanzenarten erfasst, was einer überdurchschnittlichen Artenvielfalt entspricht. Hiervon stehen allein 57 Arten auf der Roten Liste NRW der gefährdeten und geschützten höheren Pflanzenarten. Weitere19 Arten stehen auf der NRW-weiten Vorwarnliste der Roten Liste. Zusätzlich wurden 53 Arten kartiert, die im Raum Dortmund-Nordwest/ Ickern/ Leveringhausen/ Brambauer regional selten sind. Insgesamt wurden somit 129 der 670 erfassten Arten als schützenswert eingestuft.
- Mit etwa 40 Lebensraumtypen weist der Untersuchungsraum ein sehr hohes Potenzial an Lebensräumen und somit Lebensstätten für Pflanzen und Tiere auf.
- Über die Vogelwelt, Kriechtiere, Lurche und einige Säugetiergruppen (z.B. Fledermäuse) und Insektengruppen liegen zumindest teilweise Erfassungen vor. Erhebungen zu Pilzen, Moosen und Flechten werden durch den ehrenamtlichen Naturschutz erarbeitet.
- Nach Einschätzung der vorliegenden Ergebnisse ist der Raum Groppenbruch neben dem Freiraum Brackel/ Wickede/ Kurl/ Lanstrop sowie dem Waldgürtel im Süden (Ardey mit Aplerbecker Wald bis zum Syburger und Kruckeler Bereich) einer von drei noch ziemlich intakten Naturgroßräumen in Dortmund. Vorwiegend aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes wird durch den NABU von einer Bebauung dringend abgeraten.

Bei einer durchschnittlichen gewerblichen Nutzung ist werktäglich mit etwa 5.000 Kfz-Fahrten (2.500 Hin- und 2.500 Rückfahrten) zu rechnen. Die Königsheide ist ausreichend leistungsfähig, die zusätzliche Verkehrsbelastung aufzunehmen (Analyse: ca. 11.700 Kfz/ 24h, Prognose 2015: rund 14.000 Kfz/ 24h).

**Radverkehr**

Auf der Südseite der Königsheide ist ein 3,00 m breiter kombinierbarer Geh- und Radweg geplant (Entwurf des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes, Bereich Mobilitätsplanung, April 2008), der von der Fahrbahn der Königsheide durch einen 2,00 m breiten Grünstreifen getrennt ist. Straßenbaulastträger ist das Land NRW; die Pläne sind an den Landesbetrieb übergeben worden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Trasse zu sichern.

**Innere Erschließung**

Die Querschnitte des Gewerbegebiets Achenbach I/II mit öffentlichen Pkw- und Lkw-Stellplätzen an einer Seite der Erschließungsachsen sowie beiderseitigen Geh- und Radwegen werden für den Bereich Groppenbruch/ Achenbach 2.0 übernommen (vgl. Abb. 4: Querschnitt 2 mit einer Gesamtbreite von 14,5 m).

Für die weiteren Überlegungen dient Querschnitt 2 als Grundlage. Sollte das damit verbundene Stellplatzangebot nicht ausreichen, ist die Anwendung von Querschnitt 1 mit beidseitigem Parken denkbar.[2]

Das bestehende Erschließungssystem im Gewerbegebiet Achenbach I/II ist bereits auf eine Verlängerung der Straße „Zum Holzplatz“ ausgerichtet worden. Dabei sollte bei einer Fortführung der Straßentrasse der vorhandene Querschnitt beibehalten werden. Hinsichtlich der genauen Lage sind insbesondere die bodenmechanischen Gegebenheiten im Bereich des ehemaligen Flotationsteiches zu beachten.

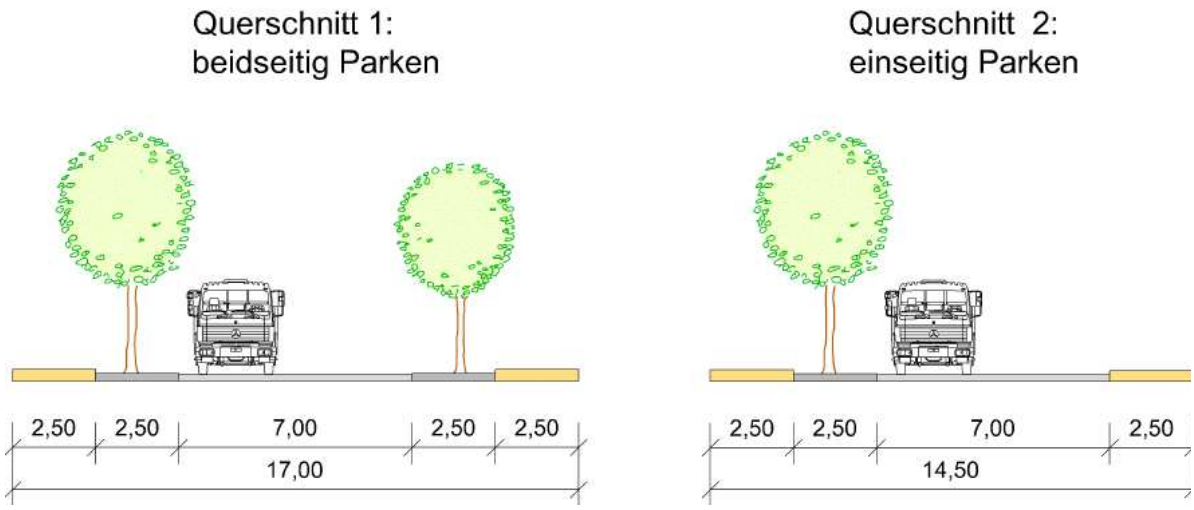



Abb. 4: Mögliche Straßenquerschnitte für die innere Erschließung
(Quelle: Darstellung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Dortmund)

Für den Fall der Haupterschließung über die „Zechenstraße“/ „Brambauer Zechenstraße“ sind bereits Kostenvereinbarungen zwischen der Stadt Dortmund und der Stadt Lünen getroffen worden.

[2] Für Querschnitt 1 ist mit Kosten in Höhe von 2.140 €lfdm, für Querschnitt 2 mit Kosten in Höhe von 1.830 € lfdm zu rechnen (reiner Straßenbau, ohne Grundstückskosten oder Ver-/ Entsorgungsleitungen sowie ohne Baugrundaufbereitung)

Erforderliche Gutachten aus Sicht der Verkehrsplanung:

Ein Verkehrsgutachten mit folgenden Inhalten ist erforderlich:
- Verkehrserzeugung und -zusammensetzung (Kfz/Lkw) auf der Fläche
- Verkehrsverteilung (Aufteilung auf die Anbindungen und Richtungsbezüge)
- Tagesganglinie
- Nachweis der Leistungsfähigkeit der zwei Anknüpfungspunkte für Analyse und Prognose
- Formulierung von Anforderungen an die Ausbildung der Knoten (insbesondere zu Linksabbiegern und ggf. notwendiger Signalisierung)
- Aufbereitung der Daten als Grundlage für Lärm- und Luftschadstoffberechnungen

Im Zusammenhang mit dem Gutachten ist eine Abstimmung mit Straßen.nrw erforderlich.

## 2.4 Tiefbaumaßnahmen/ Technische Infrastruktur

Schmutz- und Regenwasserentwässerung:
In den Anhängen 7.2 und 7.3 ist die der RAG bekannte Entwässerungssituation im Randbereich des Planungsgebietes wiedergegeben.

Im Bereich des Herrentheyer Baches verlaufen Entwässerungsleitungen der Stadt Lünen und der Emschergenossenschaft. Die Emschergenossenschaft hat auf der Grundlage des Flächenlayouts der Stadt Dortmund vom 24.11.2010 in verschiedenen Gesprächen mitgeteilt, dass das Schmutzwasser des geplanten Gewerbegebietes durch ein Trennsystem in einen vorhandenen Kanal und das Niederschlagswasser in den Herrentheyer Bach entwässern kann.

Die Stadt Dortmund erhielt von der Emschergenossenschaft einen Lageplan (vgl. Abb. 5). Es ist ersichtlich, dass der Parallelsammler in der ehemaligen Zechenbahntrasse südlich des Herrentheyer Baches verläuft. Somit müsste das Schmutzwasser der Wirtschaftsfläche Groppenbruch/ Achenbach 2.0 einen vergleichsweise weiten Weg zurücklegen. Da das Gewässer zudem gekreuzt werden muss, ist zu prüfen, ob der Parallelsammler höhenmäßig noch erreicht werden kann. Hierzu sind konkretere Planungen erforderlich, die jedoch nicht im Rahmen dieser Studie erfolgen können.

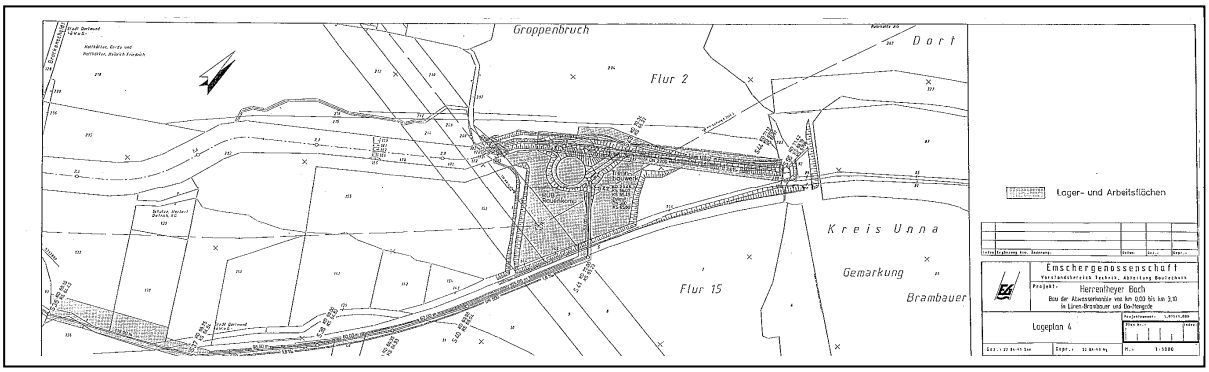



Abb.5: Abwasserkanäle am Herrentheyer Bach (km 2,5-3,2)
(Quelle: Emschergenossenschaft)

Die Emschergenossenschaft hat zu den Einleitungsmengen keine exakten Aussagen getroffen, jedoch erkennen lassen, dass Schmutzwasser bei nicht abwasserintensiven Betrieben aufgenommen werden könnte. Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser könnte offensichtlich gedrosselt dem Gewässer zugewiesen werden. Für eine belastbare Aussage müssen der Emschergenossenschaft jedoch Zahlen vorgelegt werden.

[Hinweis: Laut Umweltamt ist der Herrentheyer Bach bereits heute hydraulisch überlastet; diese Aussage steht im Widerspruch zu der der Emschergenossenschaft.]

Kanalanschlüsse (Frischwasser/ Abwasser, Löschwasser):

Bei einer Erschließung durch die Verlängerung des bestehenden Leitungsstiches in der Straße „Zum Holzplatz“ lässt sich nach Berechnungen der Stadtwerke Lünen nur eine Löschwasserversorgung mit 96 $m^3$/h realisieren.
Bei dem Bau einer Ringleitung über die „Zechenstraße“, die „Mengeder Straße“, durch das neue Gewerbegebiet bis zum Leitungsstich „Zum Holzplatz“ kann eine Versorgung mit bis zu 192 $m^3$/h sichergestellt werden.

Laut Unterlagen der RAG verläuft in dem Bereich die außer Betrieb befindliche 10kV RAG Energiekabeltrasse 5MA14 von Achenbach 1/2 nach Schacht 7. Die Trasse besteht aus drei 10kV-Kabeln, 3 x 120 mm² Cu und einem Fernsprechkabel. Zum Zustand der RAG Mittelspannungskabel kann keine Aussage getroffen werden. Karten zu Kabelübersichten befinden sich in Anhang 7.4.

Kanalanschlüsse (Erdgas):

Eine Erdgasversorgung des Gebietes ist mit Niederdruck (ca. 50 mbar) und mit Hochdruck (zurzeit ca. 3,5 bis 4,0 bar und voraussichtlich ab Sommer 2011 mit ca. 5,5 bis 6,0 bar) möglich.

Hochspannungsleitungen:

Über den Flotationsteich erstreckt sich von Südwesten nach Nordosten zum Umspannwerk auf Lüner Gemarkung eine 110 kV-Hochspannungsleitung. Inwieweit Flächen unterhalb der Leitungen bebaut werden können, bedarf einer Einzelfallprüfung. Als Lagerplatz können sie in jedem Fall genutzt werden.
Südlich der Kläranlage ist in Ost-West-Richtung im Flächennutzungsplan eine Trasse für eine Hochspannungsleitung dargestellt. Im Grundbuch sind bereits seit 1926 Dienstbarkeiten eingetragen. Die 110 kV-Trasse wurde 1929 errichtet, jedoch in den vergangenen Jahren an den Dortmund-Ems-Kanal verlegt. Die alte Trasse im Bereich Groppenbruch wurde zurückgebaut. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg bestehen für den alten Trassenverlauf keine planerischen Bindungen mehr. Offensichtlich sind die eigentumsrechtlichen Bindungen im Grundbuch nicht gelöscht worden.

Stromversorgung (Nieder- und Mittelspannung):

Eine Erschließung des Bearbeitungsraumes durch die Verlängerung der Straße „Zum Holzplatz“ wäre für die Stromversorgung am kostengünstigsten; hier könnten 3–4 MW elektrische Leistung in das Gebiet eingespeist werden. Sollte eine höhere Leistung erforderlich werden, ist deren Realisierung mit höheren Kosten verbunden, grundsätzlich jedoch möglich.
Bei der Planung ist im Gewerbegebiet ein geeigneter Standort für eine Trafostation vorzusehen. Die Stromversorgung ist bei Bedarf ab Sommer 2011 durch die Stadtwerke Lünen möglich.

Telekommunikation:

Im Bereich der Halde Groppenbruch sind Fernmeldekabel der RAG verlegt. Diese Kabeltrassen sind alle außer Betrieb und werden nicht mehr benötigt.
Die RAG ist mit einer Nutzung dieser Fernmeldetrassen einverstanden. Auf Grund des Alters der Fernmeldekabel und der heutigen technischen Anforderungen an die Fernmeldetechnik sollten jedoch neue Kabel eingezogen werden.
Im Bereich der Umspannanlage an der Zechenstraße und in den damaligen neuen Straßen auf der ehemaligen Fläche Minister Achenbach wurden im Gehweg HD-PE Rohre der Zechenstraße gelegt. In den Rohren können Fernmeldekabel oder LWL-Kabel eingezogen werden und für die Infrastruktur genutzt werden.

Fernwärme:

Fernwärmeleitungen sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden.

## 2.5 Immissionsschutz

Aus schalltechnischer Sicht ergibt sich die Nutzbarkeit der Fläche erst nach Ermittlung der vorhandenen Vorbelastung auf die bestehende Wohnbebauung im Umfeld.
Grundsätzlich erscheint eine Nutzung als GI jedoch dort möglich, wo die Abstände zu Wohnhäusern im Außenbereich 300 m betragen bzw. überschreiten.
Das vorliegende Flächenlayout der Stadt Dortmund vom 24.11.2010 (vgl. Abb. 6) erscheint aus schalltechnischer Sicht realisierbar. Sofern die möglichen Kontingente dies zulassen, können die als GI dargestellten Flächen eventuell noch vergrößert werden.
Ein Schallgutachten ist erforderlich. Hierbei sind auch die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf öffentlichen Straßen zu betrachten.

# 3 Grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten

Im Rahmen einer Flächenentwicklung sind vielfältige Aspekte wie die Form der Entwicklungsträgerschaft oder der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die Entscheidungsspielräume ergeben sich einerseits durch lokale Gegebenheiten, andererseits durch gesetzliche Vorgaben. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie konnten daher viele Aspekte noch nicht entschieden werden, da diese erst nach Vorlage von Gutachten und politischen Entscheidungen beschieden werden können. Daher sollen in diesem Kapitel die Handlungsspielräume und das Möglichkeitsspektrum aufgezeigt werden.

## 3.1 Gründung einer Entwicklungsgesellschaft

Für die Flächenentwicklung von Groppenbruch/ Achenbach 2.0 bietet sich die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft an. Als potenzielle Gesellschafter kommen vor allem die Städte Dortmund und Lünen sowie die Ruhrkohle AG Montan Immobilien (RAG MI) in Frage. Je nach Gesellschafterkonstellationen sind mehrere Varianten denkbar, die beiden folgenden sind jedoch die wahrscheinlichsten:

- die Städte Dortmund und Lünen bilden mit der RAG MI eine Gesellschaft
- die RAG MI entwickelt die Flächen alleine und wird bei der Vermarktung von den Städten Dortmund und Lünen unterstützt

Je nach Rahmenbedingungen können verschiedene Zusammensetzungen der Entwicklungsgesellschaft besondere Vorteile bergen. Sollten vorwiegend Flächen im Besitz der RAG entwickelt werden, liegt es nahe, dass die RAG MI alleiniger Gesellschafter wird. Sind bei der Entwicklung umfangreiche Fragen mit den Städten Dortmund und Lünen zu klären, bietet sich eine Gesellschafterkonstellation mit den drei Akteuren an. In diesem Zusammenhang könnte die Stadt Dortmund eventuell anfallende Planungskosten als Beitrag in die Gesellschaft einbringen, so dass diese nicht in Rechnung gestellt werden müssen.

Die Städte Dortmund und Lünen sowie die RAG sind sich einig, dass die Flächenentwicklung ohne Fördergelder erfolgen soll, um bei der Vermarktung der Gewerbeflächen keinen Vorgaben wie der Ansiedlung von Unternehmen mit Primäreffekt zu unterliegen.

Falls die RAG MI als Entwicklungsgesellschaft auftritt, ist ein Gewinn bringendes Endergebnis Voraussetzung für einen Projekteinstieg. Eine schwarze Null bietet für die RAG MI keine ausreichenden finanziellen Sicherheiten.

## 3.2 Bodenordnung

Da die Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer im Detail noch unklar ist, bestehen für die Flächenentwicklung grundsätzlich zwei Alternativen:

- Stimmen alle Grundstückseigentümer einer Flächenentwicklung zu, wird eine Bodenordnung für den gesamten Bearbeitungsraum nach § 45 BauGB durchgeführt. In diesem Fall entstehen für die Eigentümer keine unmittelbaren Kosten, jedoch erhalten sie als Gegenwert lediglich die Netto-Gewerbegrundstücke wieder – abzüglich der Straßen-, Entwässerungs- und Ausgleichsflächen innerhalb des Bearbeitungsraumes.
- Sofern die Eigentümer ihre Freiflächen behalten möchten, können sie einem Flächentausch zustimmen. Dieser wird im Rahmen einer freiwilligen Umlegung durchgeführt, wobei es sich anbieten würde, diese Flächen im Westen des Bearbeitungsraumes konzentriert zusammenzulegen. In diesem Fall müssen die betroffenen privaten Eigentümer die anfallenden Kosten (Notar, Vermessung etc.) selbst bezahlen, für die als Richtwert ca. 7 % des Grundstückswertes veranschlagt werden können.

## 3.3 Ausgleichsflächenbedarf und -maßnahmen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz müssen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt in Dortmund anhand der Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund. Diese basiert auf dem Verfahren LUDWIG von 1991 (Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen), das auf die lokalen Gegebenheiten im Dortmunder Stadtgebiet angepasst und vom Umweltamt und dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund herausgegeben wurde.
Nach diesem Bewertungsmaßstab werden im Bearbeitungsraum konventionell bewirtschaftete Ackerflächen (Wertigkeit: 6 Punkte) versiegelt. Dieser Eingriff muss wertgleich ausgeglichen werden.

Grundsätzlich besteht in Dortmund das Ziel, Eingriffe innerhalb des Bearbeitungsraumes auszugleichen. Erst wenn dies nicht möglich ist, können Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bearbeitungsraumes realisiert werden, die nach Möglichkeit die beeinträchtigten Funktionen wieder aufwerten. Auf Dortmunder Stadtgebiet findet nur dann ein Ausgleich über Geldzahlungen statt, wenn weder Ausgleichs- noch Ersatzmaßnahmen realisierbar sind. In diesem Fall zieht die Untere Landschaftsbehörde die Zahlung von Ersatzgeld für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Landschaftsplan den Zahlungen auf ein Ökokonto vor. Nicht vorstellbar ist, dass der Eingriff auf Dortmunder Gemarkungsgebiet über Geldzahlungen auf ein fremdes Ökopunkte-Konto, z.B. beim Kreis Unna, ausgeglichen werden kann.

Im Falle Groppenbruch/ Achenbach 2.0 finden die Eingriffe zum Teil direkt an der Gemarkungsgrenze statt. Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sollten nach Möglichkeit vollständig, falls dies nicht möglich ist jedoch zum überwiegenden Teil auf Dortmunder Gemarkung erfolgen.
Zudem sollen beeinträchtigte Biotopfunktionen an anderer Stelle in gleichem Umfang aufgewertet werden. Da die Groppenbrucher Ackerfläche als offener Landschaftsbestandteil innerhalb der Biotopvernetzung eine bedeutende Rolle spielt, muss auch die Ausgleichsfläche hinsichtlich Qualität und Lage eine vergleichbare Wertigkeit aufweisen. Sie sollte großflächig sein, sich innerhalb der offenen Landschaft befinden und im Idealfall feuchte Niederungen sowie Hecken und Gehölze auf der Fläche selbst oder in unmittelbarer Nähe aufweisen. Darüber hinaus sollte sie sich als Lebensraum für Offenlandvögel wie den Kiebitz oder die Lerche eignen, so dass für die Groppenbrucher Avifauna ein Ersatzlebensraum besteht. Die erforderliche Wertsteigerung kann durch verschiedene landschaftspflegerische Maßnahmen erfolgen, beispielsweise durch Umstellung auf ökologische Landwirtschaft, die Anlage von Ackerrandstreifen oder Heckenpflanzungen. Denkbar ist auch die dauerhafte Sicherung und Pflege hochwertiger Biotope, beispielsweise der Obstwiese westlich des Bockenscheidter Wegs. Um funktionelle Zusammenhänge weiterhin aufrecht zu erhalten, sollten sich die Ausgleichsflächen nördlich der Autobahn befinden. Inwieweit sich Altlastenflächen wie der Flotationsteich für Ausgleichsmaßnahmen eigenen, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Da für diese Flächen oft Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, können die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen überdurchschnittlich hoch sein. Für die RAG kann diese Fläche eventuell als Ausgleichsfläche einbezogen werden.
Detaillierte Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können erst nach Vorliegen eines Umweltberichtes getroffen werden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist es lediglich möglich, die Größe der erforderlichen Ausgleichsflächen abzuschätzen.

Welche Gesellschafter in welchem Umfang Ausgleichsflächen einbringen, ist zu einem späteren Zeitpunkt Inhalt eines Gesellschaftervertrages. Denkbar sind zunächst folgende Ansätze:

- Der Eingriff findet auf Dortmunder Stadtgebiet statt und muss dort vollständig ausgeglichen werden.
- Der Ausgleich wird von den beteiligten Grundstückseigentümern anteilig getragen – denkbar also von der RAG MI, der Stadt Lünen und der Stadt Dortmund.

- Als interkommunales Gewerbegebiet der Städte Dortmund und Lünen werden von beiden Kommunen zu gleichen Teilen die Ausgleichsflächen gestellt.

Die zweite Variante, dass der Ausgleich anteilig von den beteiligten Grundstückseigentümern zu tragen ist, wird in dieser Machbarkeitsstudie weiteren Überlegungen zugrunde gelegt.

Die Stadt Lünen hat zugesagt, Ausgleichsflächen in Höhe von 2,2 ha bereit zu stellen. Bei den Flächen handelt es sich um Ackerflächen, die sich zur Aufforstung bzw. zur Umwandlung in Grünland eignen. Sie stehen allerdings in keinem funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet.
Die RAG MI beabsichtigt, zur Bereitstellung der Kompensationsflächen und zur Durchführung der Maßnahmen ein Unternehmen zu beauftragen. Im Juli 2011 standen beispielsweise 20 ha Fläche auf dem Dortmunder Stadtgebiet zur Verfügung, die für Ersatzmaßnahmen in Betracht gekommen wären. Ob dieses Flächenkontingent, das von verschiedenen Eigentümern aufgekauft werden konnte, auch zum Realisierungszeitpunkt noch verfügbar ist, ist unklar. Weiterhin ist zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Umweltamt zu klären, ob sich die Flächen für einen Ausgleich qualitativ eignen und angerechnet werden können. Eventuell kann auch der außerhalb des Bearbeitungsraumes gelegene Grundstücksteil (vgl. Abb. 3; ca. 8.570 m² im Eigentum einer Privatperson) im Falle eines Verkaufs als Ausgleichsfläche berücksichtigt werden.

Zur Kostenermittlung für den notwendigen Grunderwerb und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen haben das Umweltamt und das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund Durchschnittswerte ermittelt. Diese gelten für alle Investoren als verbindlicher Berechnungsmaßstab und dienen auch bei dieser Studie als Vorgabe bei der Kostenschätzung, sofern von anderen Trägern von Ausgleichsmaßnahmen keine anderweitigen Kosten genannt wurden.

## 3.4 Ersatzflächen für die Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen sind bei Flächeninanspruchnahmen gegebenenfalls zu kompensieren. Der Ausgleich kann je nach Eigentümer oder Pächter unterschiedlich erfolgen. Art und Umfang müssten im Rahmen der Umsetzung mit der Landwirtschaftskammer abgestimmt werden. Neben einem Verzicht auf Ersatzflächen können folgende Verfahren zur Anwendung kommen.

### Flächentausch

Sofern Eigentümer ihre Flächen nicht verkaufen möchten, kann ein Flächentausch erfolgen. In den seltensten Fällen werden gleich große Areale getauscht. Im Regelfall findet ein Ausgleich in der Größenordnung bis 1:4 statt, so dass die neue Fläche bis zu viermal größer als die ursprüngliche Fläche sein kann. Das Tauschverhältnis ist verhandelbar, nimmt jedoch zu, wenn Flächen beispielsweise wie im Fall Groppenbruch/ Achenbach 2.0 bereits als Rohbauland eingestuft werden. Über die Größe der neuen Fläche erzielt der Eigentümer seinen Wertausgleich.

### Pacht gegen Pacht

Grundsätzlich besteht keine Verpflichtung, alle in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Pachtflächen bei einer Flächenentwicklung zu kompensieren.
Während des Bebauungsplanverfahrens können die betroffenen Landwirte im Rahmen der Beteiligung ihre Anliegen äußern. Diese müssen in der anschließenden Abwägung berücksichtigt werden. Ein Ausgleich wird immer dann zwingend, wenn durch Flächenentwicklungen Landwirte in ihrer Existenz bedroht sind. Die neuen Pachtflächen sollten in zumutbarer Entfernung von den Hofstellen der jeweiligen Landwirte gelegen sein.
Sollten keine Ersatzflächen zur Verfügung stehen, so dass bisherige Pächter in ihrer Berufstätigkeit nachweislich existenziell beeinträchtigt sind, kann auch der Erwerb dieser Hofstellen

durch den Maßnahmeträger notwendig werden. Dieser Fall erscheint auf Groppenbruch eher unwahrscheinlich.

Bei der Entwicklung von Groppenbruch/ Achenbach 2.0 ist es aufgrund der Pachtverträge und des damit verbundenen Zwischennutzungscharakters eher unwahrscheinlich, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen dazu führt, dass diese an anderer Stelle wieder bereit gestellt werden müssen. Daher wird dieser Aspekt in der Machbarkeitsstudie nicht weiter berücksichtigt.

## 3.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser, das innerhalb des Bearbeitungsraumes anfällt, kann auf dreierlei Weise im Abfluss gedrosselt werden:

- Rückhaltung auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken: Eine Verzögerung des Abflusses kann z.B. durch eine Dachbegrünung erfolgen. Zusätzlich wird die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich, die allerdings die nutzbare Nettofläche auf den Gewerbegrundstücken um etwa 10 % reduziert.
- Anlage eines gemeinsamen Regenrückhaltebeckens außerhalb des Gewerbegebietes: Hierfür ist ein Grunderwerb von etwa 10 % der gesamten Fläche des Gewerbegebiets erforderlich. Die Refinanzierung der Grunderwerbskosten erfolgt beim Verkauf der Gewerbegrundstücke.
- Anlage eines Stauraumkanals als Sonderform von Regenüberlaufbecken, die durch Drosseleinrichtungen das verfügbare Stauraumvolumen zur Speicherung ausnutzen. Auch hier findet eine Refinanzierung der Kosten statt, die jedoch deutlich höher als bei der Anlage einer oberirdischen Rückhaltung sind.

Sofern außerhalb des Bearbeitungsraumes ein geeignetes Grundstück für ein Rückhaltebecken erworben werden kann, sollte diese Lösung Vorzug erhalten, um innerhalb der Wirtschaftsfläche die Grundstücke so intensiv wie möglich nutzen zu können. In diesem Fall ist der Kauf der hierfür erforderlichen Fläche notwendig – schätzungsweise in der Größenordnung von 10 % der gesamten Fläche des Gewerbegebiets. Im anderen Fall müssten auf den Wirtschaftsgrundstücken Rückhaltebecken angelegt werden.
Die Art der Rückhaltung wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

## 3.6 Trasse für die technische Infrastruktur

Für das Gewerbegebiet Groppenbruch/ Achenbach 2.0 sind die Anschlüsse für die technische Infrastruktur von Lüner Seite im Bereich Holzplatz bereits vorbereitet. Sollte die Erschließung der Gewerbefläche über den Holzplatz geführt werden, wird diese Trasse auch für die technische Infrastruktur verwendet.

Sollte eine Erschließung über den Holzplatz nicht möglich sein, ist die Anlage einer Leitungstrasse nördlich des Umspannwerks und des Flotationsteiches denkbar. In diesem Fall müsste Grunderwerb für einen ca. 3 m breiten Streifen erfolgen, der anschließend über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert wird und nicht überbaut werden darf. Aufgrund der erforderlichen Flächeninanspruchnahme privater Grundstücksteile ist eine Klärung mit den Eigentümern notwendig.

# 4 Flächenlayouts und damit verbundene Entwicklungsüberlegungen

Nachfolgend werden für den im Flächennutzungsplan dargestellten Bearbeitungsraum zwei mögliche Flächenlayouts skizziert und damit verbundene Entwicklungsannahmen näher beschrieben.

## 4.1 Flächenlayout gemäß Flächennutzungsplan (Variante 1)

Unter Berücksichtigung aller bislang bekannten Rahmenbedingungen wurde ein Flächenlayout im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund entworfen, welches sich im Wesentlichen an der Darstellung im Flächennutzungsplan orientiert (vgl. Abb. 6). Dem Entwurf liegen die Annahmen zugrunde, dass alle Eigentümer ihre Grundstücke für eine Flächenentwicklung zur Verfügung stellen und die Entwicklung des Flotationsteiches rentabel ist.

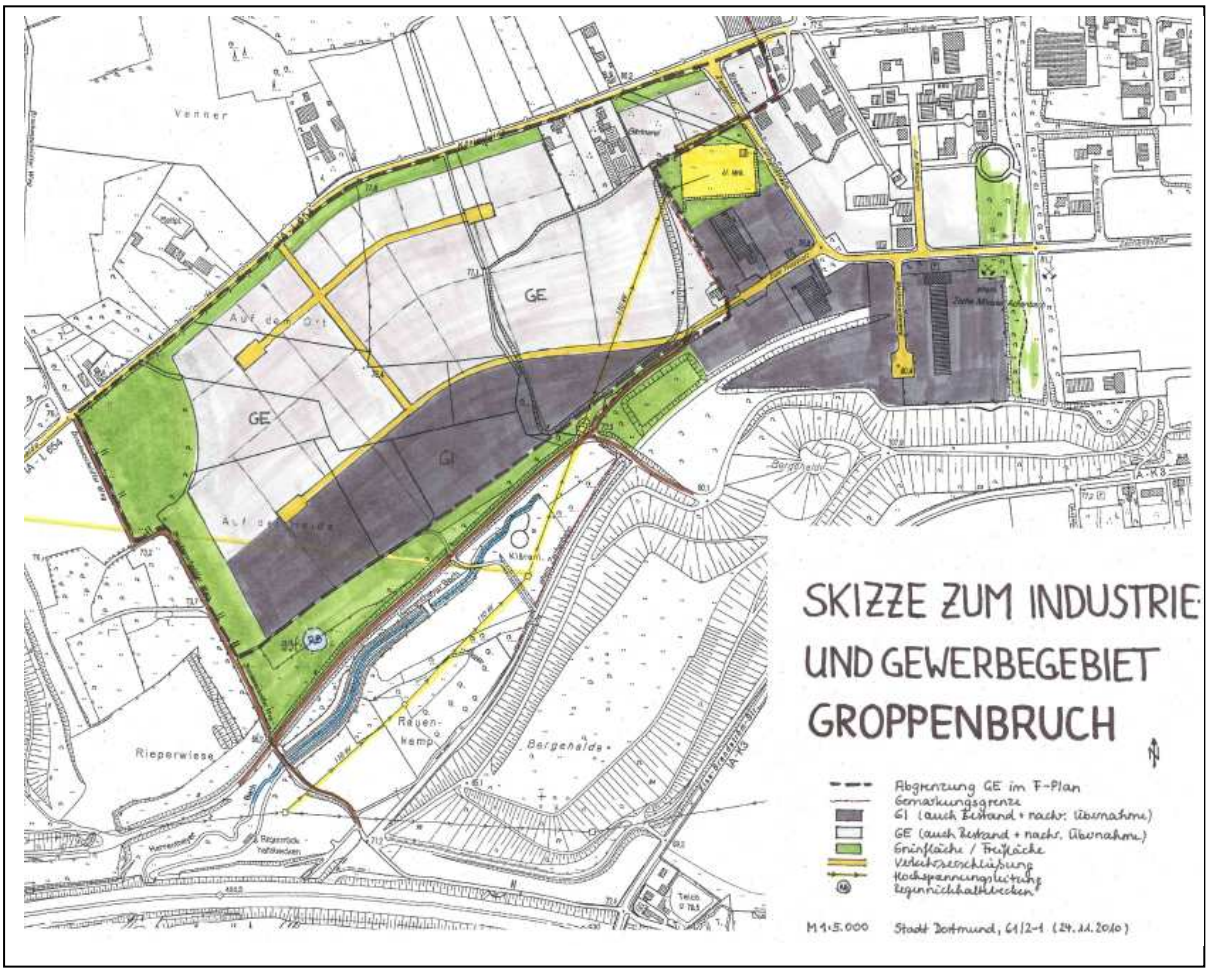



Abb. 6: Flächenlayout zum Industrie- und Gewerbegebiet Groppenbruch/ Achenbach 2.0
(Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund)

Der Bearbeitungsraum umfasst das im Flächennutzungsplan als Wirtschaftsfläche dargestellte Areal. Das Layout ist so gestaltet, dass einerseits die Gewerbefläche maximal ausgenutzt wird, andererseits die ökologischen Belange sowie die Einbindung des Gewerbegebiets in den Landschaftsraum berücksichtigt werden. Ab einem Mindestabstand von 300 m zu bestehenden Wohngebäuden nördlich der Straße Königsheide befinden sich im Süden Industrieflächen. Die übrigen Wirtschaftsflächen können als Gewerbeflächen genutzt werden. Zur Straße Königsheide wurde ein 20 m breiter Grünstreifen berücksichtigt – einerseits, um die bestehende Allee zu erhalten, andererseits um einen Geh- und Radweg anlegen zu kön-

nen. Im Westen ist ein 50 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der einerseits eine bessere Einbindung des Siedlungskörpers in den Landschaftsraum gewährleistet, andererseits jedoch auch als Grünfuge zwischen den hochwertigen Lebensräumen am Herrentheyer Bach und dem Naturschutzgebiet Groppenbruch dient.

Innerhalb des 35,2 ha großen Bearbeitungsraumes sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Industriegebiet: 7,3 ha
- Gewerbegebiet: 19,1 ha
- Bestand: 1,2 ha
- Straßenflächen: 2,2 ha
- Vegetationsflächen: 5,4 ha

Insgesamt werden 26,8 ha konventionell bewirtschafteter Ackerflächen (Wertigkeit: 6 Punkte) versiegelt. Zusätzlich werden der Flotationsteich (6,5 ha) und der Hundeübungsplatz (0,7 ha) versiegelt. Der Ausgleich für diese Eingriffe muss außerhalb des Bearbeitungsraumes erfolgen. Unter der Annahme, dass an anderer Stelle eine Ackerfläche aufgewertet wird (Wertsteigerung im Mittel um 8 Punkte), wird eine 21,5 ha große Fläche benötigt. Unter Berücksichtigung der Versiegelung des Flotationsteiches und des Hundeübungsplatzes wird im Folgenden überschlägig von einem Ausgleichsflächenbedarf von 22,0 ha ausgegangen; der exakte Wert kann erst nach Vorliegen des Umweltberichts ermittelt werden.

Eine hohe Wertigkeit wird der verwilderten Obstwiese westlich des Bockenscheidter Weges beigemessen, die zudem als Grünverbindung zwischen dem Naturschutzgebiet Groppenbruch im Norden und dem Herrentheyer Bach im Süden dient. Um diesen Lebensraum dauerhaft zu erhalten, wird aus Sicht des Biotopschutzes eine 120 m breite Pufferzone östlich des Bockenscheidter Weges als erforderlich angesehen. Die Realisierung dieser Vegetationsfläche würde die Wirtschaftsfläche des vorliegenden Flächenlayouts um ca. 2 ha reduzieren.

## 4.2 Flächenlayout „Umlegung privater Flächen“ (Variante 2)

Das Flächenlayout „Umlegung privater Flächen“ stellt eine Minimalvariante der Entwicklung dar. Sie besteht lediglich als Alternative zu Variante 1, sofern diese nicht realisiert werden kann. Dem Layout liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Aufgrund der ungewissen Verfügbarkeit der privaten Grundstücke werden lediglich die Flächen der RAG und der Städte Dortmund und Lünen entwickelt. Die privaten Flächen werden durch eine Umlegung kompakt z.B. im Westen der Fläche Groppenbruch/ Achenbach 2.0 gebündelt
- Die RAG MI entwickelt die Flächen alleine. Die Städte Dortmund und Lünen unterstützen sie bei der Vermarktung.
- Der Flotationsteich wird aus Kostengründen nicht entwickelt.
- Die innere Erschließung erfolgt aus Kostengründen lediglich über einen Anschluss von der Königsheide. Die technische Infrastruktur wird über eine Trasse nördlich des Umspannwerkes und des Flotationsteiches in den östlichen Wendehammer gelegt.

Bei diesem Szenario ergibt sich folgende Flächenbilanz für den 35,2 ha großen Bearbeitungsraum:

- Industriegebiet: 2,2 ha
- Gewerbegebiet: 8,8 ha
- Bestand: 1,2 ha
- Straßenflächen: 0,8 ha
- Vegetationsflächen: 22,2 ha

Städtebaulich ist bei diesem Entwurf von Nachteil, dass keine direkte Verbindung zum bestehenden Gewerbegebiet Achenbach besteht. Darüber hinaus können lediglich 11,0 ha gewerblich genutzt werden.

Vorteilhaft erweist sich jedoch, dass die Flächenentwicklung unabhängig vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer und somit vermutlich auch schneller erfolgen kann. Da der Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zu Variante 1 geringer ist und der Grünstreifen im Westen die gewünschte Pufferzone zur verwilderten Obstwiese westlich des Bockenscheidter Weges deutlich überschreitet, bestehen aus ökologischer Sicht Vorteile. Eventuell können einige Ausgleichsmaßnahmen auf den umgelegten Flächen realisiert werden; hierfür wäre jedoch wieder ein Flächenerwerb erforderlich. Eventuell können auch auf dem Flotationsteich Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

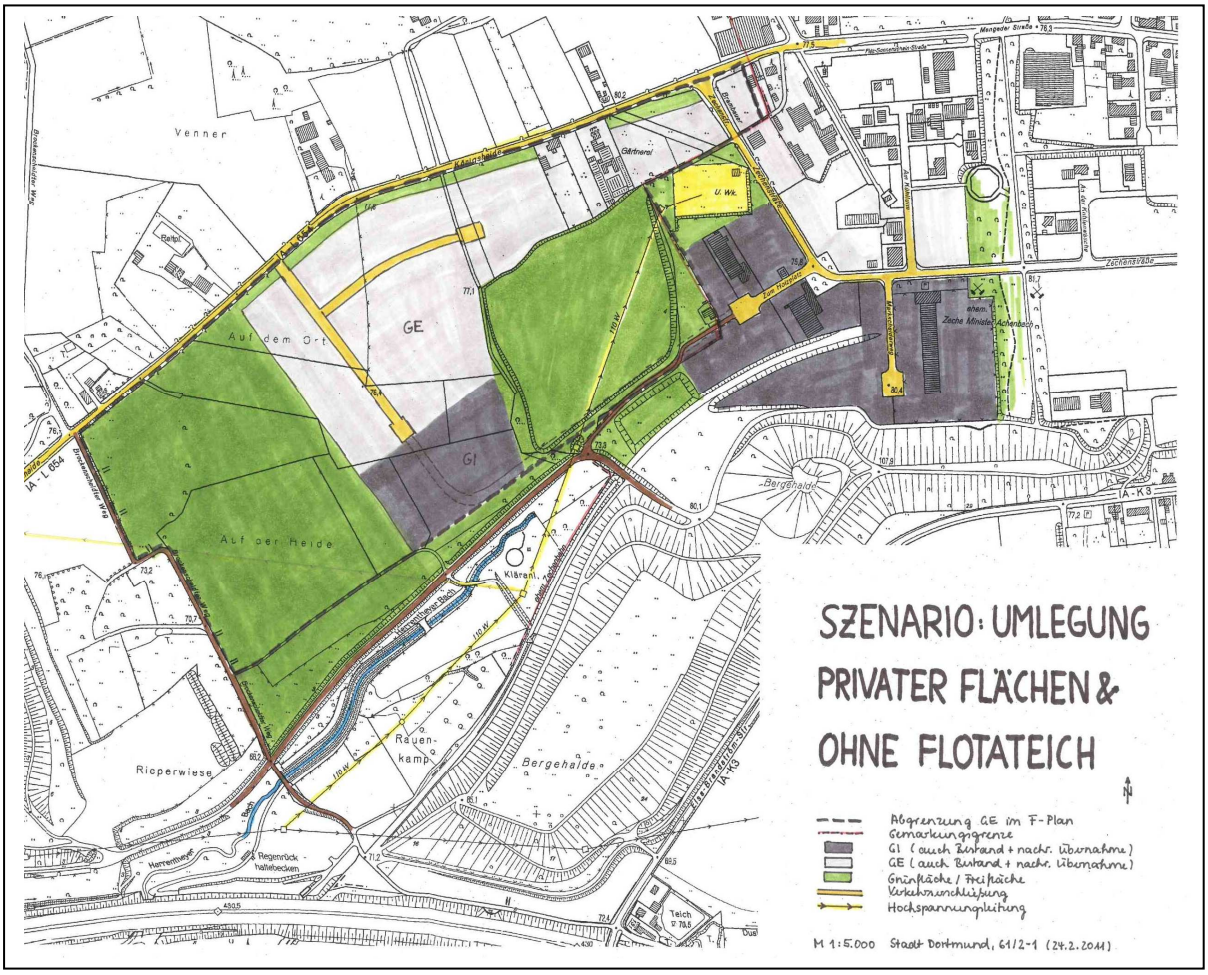



Abb. 7: Flächenlayout bei Umlegung privater Flächen und ohne Flotateich
(Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund)

Bei dieser Variante werden 11,8 ha heutiger Ackerflächen versiegelt, so dass sich ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von etwa 9,5 ha ergibt. Vorausschauenderweise sollte südlich der Industriefläche eine 0,8 ha große Fläche durch Umlegung als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen. Es ist denkbar, dass die Stadt Lünen 2,2 ha Ausgleichsflächen und die RAG MI 6,5 ha Ausgleichsflächen bereit stellen bzw. ein Teil über eine Ersatzgeldzahlung kompensiert wird. Auch hier gilt, dass der exakte Ausgleichsflächenbedarf erst nach Vorliegen des Umweltberichts ermittelt werden kann.

# 5 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung umfasst separat die Planungs-, Gutachten-, Grunderwerbs- sowie Herstellungs-, Finanzierungs- und Veräußerungskosten. Für die in Kapitel 4 vorgestellten Flächenlayouts werden nachfolgend separate Kostenschätzungen erstellt, da die unterschiedlichen Rahmenbedingungen zu abweichenden Kostenansätzen führen. Lediglich die Gutachtenkosten werden für beide Flächenlayouts gleich angesetzt.

Da diese Studie der Öffentlichkeit zugänglich ist, sind im folgenden Kapitel aus datenschutzrechtlichen Gründen die kalkulatorischen Ansätze der einzelnen Akteure sowohl im Text als auch in den nachfolgenden Tabellen nicht separat sondern lediglich als Summe aufgeführt.

**Gutachtenkosten**

In Kapitel 2 wurde der Untersuchungsumfang für Gutachten anhand der Gegebenheiten vor Ort und planerischer Anforderungen festgestellt. Nachfolgend werden erforderliche Gutachten noch einmal aufgeführt und deren Kosten überschlägig geschätzt.

| | |
|---|---|
| Umweltbericht | ca. 50.000 € |
| Baugrund-Voruntersuchung | ca. 20.000 € |
| Geohydrologisches Gutachten (Versickerungsgutachten): | ca. 20.000 € |
| Entwässerungskonzept (einschl. Notwasserwege) | ca. 20.000 € |
| Herrentheyer Bach: vereinfachter Nachweis nach BWK M3 | ca. 5.000 € |
| Energiekonzept | ca. 10.000 € |
| Stadtklimatische Untersuchung | ca. 20.000 € |
| Erfassung floristischer und faunistischer Wechselwirkungen zwischen Bearbeitungsraum – angrenzenden NSG | ca. 60.000 € |
| Verkehrskonzept: | ca. 10.000 € |
| Schallgutachten: | ca. 15.000 € |
| **Summe Gutachtenkosten** | **ca. 230.000 €** |

Die Grunderwerbskosten werden je nach Eigentümer unterschiedlich hoch veranschlagt. Die jeweiligen Werte wurden bei den Städten Dortmund und Lünen sowie bei der RAG MI abgefragt. Hierbei wurde auf Buchwerte bzw. Berechnungen der Grundstückswertermittlung (Liegenschaftsamt) oder Dortmunder Erfahrungswerte beim Grunderwerb von Ausgleichsflächen (Umweltamt) zurückgegriffen.

Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen noch viele inhaltliche Unsicherheiten. Beispielsweise ist nicht klar, ob der für eine Flächenentwicklung erforderliche Bebauungsplan von der Stadt Dortmund als Beitrag in eine Entwicklungsgesellschaft einfließt oder ob er in Rechnung gestellt wird, der Umfang der erforderlichen Gutachten sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden. Um zusätzlich finanziellen Unsicherheiten gerecht zu werden, werden für jedes Flächenlayout zwei Kalkulationen durchgeführt. In Szenario 1 werden jeweils die denkbar günstigsten Rahmenbedingungen angenommen, so dass auf diese Weise die Minimalkosten errechnet werden. In Szenario 2 wird mit Durchschnittswerten gerechnet, die auf Erfahrungswerten basieren. Somit entspricht diese Kalkulation eher der Realität.

## 5.1 Kostenschätzung für das Flächenlayout gemäß Flächennutzungsplan (Variante 1)

Für die nachfolgende Kostenschätzung liegen Variante 1 folgende Annahmen zugrunde:

- Die Städte Dortmund und Lünen bilden mit der RAG MI eine Entwicklungsgesellschaft. Da die Stadt Dortmund Gesellschafter ist, werden keine Kosten für die Bauleitplanung und Verkehrs- oder Entwässerungsplanung berechnet. Diese Unterlagen werden stadtintern erstellt.
- Es fallen jedoch Kosten für verschiedene Planungen an, z.B. Grünordnungsplanung, oder Infrastrukturplanung, deren Höhe sich derzeit schlecht abschätzen lässt. Sie finden daher Berücksichtigung im „pauschalen Zuschlag für Unvorhergesehenes".
- Die Grundstücke müssen neu eingemessen werden. Überschlägig wird hierfür 1 €/m² veranschlagt.
- Die Entwicklungsgesellschaft kauft die Flächen der privaten Eigentümer und der Kirche zu Preisen auf, die vom Gutachterausschuss der Stadt Dortmund für den Bereich Groppenbruch/ Achenbach 2.0 unter Berücksichtigung des Flächenlayouts 1 ermittelt wurden. Die übrigen Preise basieren auf Flächenbewertungen der Stadt Lünen bzw. der RAG MI.
- Ausgleichsflächen werden von der Stadt Lünen (2,2 ha) und der RAG MI (19,8 ha) zur Verfügung gestellt. Die RAG MI geht nicht zwingend von einem Grunderwerb aus, sondern beabsichtigt die Entwicklung der Flächen über einen Dienstleister und den Verbleib der Flächen als Teil einer Stiftung.
  Sollten aufgrund nicht vorhandener Flächenpotenziale (fehlende Flächen oder vom Umweltamt als nicht ausreichend bewertete Flächenqualitäten) für die Stiftung keine 19,8 ha Fläche zur Verfügung gestellt werden können, wird die Differenz über einen Flächenerwerb ausgeglichen bzw. ist die Zahlung von Ersatzgeld möglich. Dieser Fall wurde bei Szenario 2 zugrunde gelegt.
- Der Flotationsteich wird vollständig für eine gewerbliche Nutzung bzw. die Verkehrserschließung aufbereitet. Die veranschlagten Preise orientieren sich an den Ergebnissen einer internen Studie der RAG MI.
- Straßenbaukosten sowie die Kosten für die Straßenentwässerung und -beleuchtung übliche Kostenansätze der Stadt Dortmund werden berücksichtigt. Aufwendungen für Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den jeweiligen Trägern übernommen und bleiben daher unberücksichtigt.
- Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestehen bei der Stadt Dortmund, der RAG MI und der Stadt Lünen unterschiedliche Kostenansätze.
- Für die Finanzierungskosten rechnen die einzelnen Grundstückseigentümer mit unterschiedlichen Zinssätzen, die in der Kalkulation Berücksichtigung finden. Die Vermarktung erfolgt über 10 Jahre linear. Gerechnet wird nachfolgend mit einem Mittelwert, d.h. die gesamte Fläche wird über 5 Jahre verzinst (mit Zinseszins-Formel).
- Veräußerungskosten entstehen im Zusammenhang mit der Vermarktung der Gewerbeflächen. Ebenfalls wird der Wertverlust (halber Verkaufswert) eines jeweils 12,5 m breiten Streifens unterhalb der Hochspannungstrasse berücksichtigt.
- Da die Kostenschätzung lediglich einen ersten, noch unvollständigen Ansatz liefert, wird jeweils ein pauschaler Zuschlag von 15 % für Unvorhergesehenes (z.B. für eine weitergehende Baugrundaufbereitung, zusätzliche Gutachten/ Planungen wie Luft-/ Lärmschutzgutachten, bei Trennsystem erforderliche Fläche für Regenrückhaltebecken, evtl. Ertüchtigungen in bestehenden Entwässerungssystemen wie dem Herrentheyer Bach, Preissteigerungen) veranschlagt.

| | | Szenario 1: Idealfall (unterer Schwellenwert) | | Szenario 2: Durchschnittswerte | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Planungskosten (Summe)** | | | **352.000 €** | | **352.000 €** |
| Kosten Bauleitplanung | | | | | |
| Vermessungskosten | 35,2 ha | | | | |
| **Gutachtenkosten (Summe)** | | | **230.000 €** | | **230.000 €** |
| **Grunderwerbskosten** | | | **3.492.570 €** | | **8.138.200 €** |
| Bearbeitungsraum (35,2 ha) | | | *3.404.570 €* | | *4.981.200 €* |
| Einlage RAG | 18,9 ha | | | | |
| Einlage Stadt Dortmund | 0,1 ha | | | | |
| Einlage Stadt Lünen | 2,2 ha | | | | |
| private Eigentümer/ Kirche | 12,8 ha | | | | |
| private Eigentümer (Bestand) | 1,2 ha | | | | |
| Künftige Ausgleichsflächen (22,0 ha) | | | *88.000 €* | | *3.157.000 €* |
| Einlage RAG als Stiftungsfläche<br>Einlage RAG als Flächenerwerb/ Zahlung Ersatzgeld | 19,8 ha | | | | |
| Einlage Stadt Lünen | 2,2 ha | | | | |
| **Herstellungskosten (Summe)** | | | **8.982.000 €** | | **10.656.000 €** |
| Bearbeitungsraum | | | *6.826.000 €* | | *7.466.000 €* |
| Baugrundaufbereitung Flotateich | 6,4 ha | | | | |
| Straßenbau | 1.550 lfd. m | | | | |
| Straßenentwässerung (Trennsystem) | 1.550 lfd. m | | | | |
| Straßenbeleuchtung | alle 35 lfd. m | | | | |
| Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | | | *2.156.000 €* | | *3.190.000 €* |
| Einlage RAG<br>Einlage RAG als Flächenerwerb/ Zahlung Ersatzgeld | 19,8 ha | | | | |
| Einlage Stadt Lünen | 2,2 ha | | | | |
| **Finanzierungskosten (Summe)** | | | **2.311.861 €** | | **5.289.754 €** |
| Grunderwerbsnebenkosten | (12,8 +2,2) ha | | | | |
| ggf. Grunderwerbsnebenkosten Flächenerwerb/ Ersatzgeld | 19,8 ha | | | | |
| Finanzierungskosten: Einlage RAG | 18,9 ha | | | | |
| ggf. Finanzierungskosten Flächenerwerb/ Ersatzgeld | 19,8 ha | | | | |
| Finanzierungskosten: Einlage Stadt Dortmund | 0,1 ha | | | | |
| Finanzierungskosten: Einlage Stadt Lünen | 4,4 ha | | | | |
| Finanzierungskosten übriger Flächenerwerb | 12,8 ha | | | | |
| Vorfinanzierung Straßenbau | 1.550 lfd. m | | | | |
| **Veräußerungskosten** | | | **602.500 €** | | **602.500 €** |
| Vermarktungskosten | 35,2 ha | | | | |
| Wertminderung unter Hochspannungsleitung | 0,75 ha | | | | |
| **Zwischenkosten** | | | **15.970.931 €** | | **25.268.454 €** |
| **pauschaler Zuschlag für Unvorhergesehenes** | | 15% | **2.395.640 €** | 15% | **3.790.268 €** |
| **Kosten Gewerbefläche (je m²)** | | | **69,57 €** | | **110,07 €** |
| (Netto-Gewerbefläche: 264.000 m²) | | | | | |

*Hinweis: In der Tabelle sind lediglich Summen dargestellt, die sich aus den in der linken Spalte aufgeführten Positionen zusammensetzen. Die Grunderwerbs- und Herstellungskosten setzen sich jeweils aus den kursiv dargestellten Kosten für den Bearbeitungsraum und den erforderlichen Ausgleich zusammen. Die Kosten je Gewerbefläche werden aus den fett markierten Zahlen berechnet.*

Die Kosten für die Entwicklung belaufen sich im Idealfall auf ca. 70 €/m², unter Berücksichtigung durchschnittlicher Preise auf ca. 110 €/m².

Zur besseren Vorfinanzierung kann das Gewerbegebiet von Osten nach Westen u.U. in mehreren Abschnitten realisiert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die technische Infrastruktur über den Holzplatz in das Gebiet gelegt werden kann.

Sollte der Flotationsteich weder aufbereitet noch als Gewerbefläche genutzt werden, wirkt sich dies aufgrund der kleineren Netto-Gewerbefläche (20,0 ha) negativ auf die Kosten je Quadratmeter Gewerbefläche aus: Bei Szenario 1 erhöhen sich diese auf ca. 82 €/m², bei Szenario 2 auf ca. 132 €/m².

## 5.2 Kostenschätzung für das Flächenlayout „Umlegung privater Flächen“ (Variante 2)

Die Kostenschätzung für Variante 2 entspricht in ihren Grundzügen der von Variante 1. Sie unterscheidet sich in folgenden Grundannahmen:

- Flächen in privatem Eigentum bzw. im Eigentum der Kirche werden in einem ersten Arbeitsschritt umgelegt. Lediglich die Flächen der RAG (ohne Flotationsteich) und der Städte Dortmund und Lünen werden überplant und entwickelt.
- Die RAG MI entwickelt die Flächen alleine. Aus diesem Grund fallen Planungskosten in Abhängigkeit von der Größe des Plangebiets an. Die Städte Dortmund und Lünen unterstützen die RAG MI bei der Vermarktung.
- Aus Kostengründen wird der Flotationsteich nicht aufbereitet. Die Erschließung erfolgt lediglich über einen Stich von der Königsheide.

| | | Szenario 1: Idealfall (unterer Schwellenwert) | | Szenario 2: Durchschnittswerte | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Planungskosten (Summe)** | | | **389.500 €** | | **389.500 €** |
| Kosten Bauleitplanung | (16,0+9,5) ha | | | | |
| Vermessungskosten | 16,0 ha | | | | |
| **Gutachtenkosten (Summe)** | | | **230.000 €** | | **230.000 €** |
| **Grunderwerbskosten** | | | **1.786.330 €** | | **3.602.300 €** |
| Bearbeitungsraum (16,0 ha) | | | *1.698.330 €* | | *2.382.800 €* |
| Einlage RAG | 12,5 ha | | | | |
| Einlage Stadt Dortmund | 0,1 ha | | | | |
| Einlage Stadt Lünen | 2,2 ha | | | | |
| private Eigentümer (Bestand) | 1,2 ha | | | | |
| Künftige Ausgleichsflächen (9,5 ha) | | | *88.000 €* | | *1.219.500 €* |
| Einlage RAG als Stiftungsfläche<br>Einlage RAG als Flächenerwerb/ Zahlung Ersatzgeld | 7,3 ha | | | | |
| Einlage Stadt Lünen | 2,2 ha | | | | |
| **Herstellungskosten (Summe)** | | | **2.761.500 €** | | **3.170.500 €** |
| Bearbeitungsraum | | | *1.855.500 €* | | *1.855.500 €* |
| Straßenbau | 550 lfd. m | | | | |
| Straßenentwässerung (Trennsystem) | 550 lfd. m | | | | |
| Straßenbeleuchtung | alle 35 lfd. m | | | | |
| Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | | | *906.000 €* | | *1.315.000 €* |
| Einlage RAG<br>Einlage RAG als Flächenerwerb/ Zahlung Ersatzgeld | 7,3 ha | | | | |
| Einlage Stadt Lünen | 2,2 ha | | | | |
| **Finanzierungskosten (Summe)** | | | **800.212 €** | | **1.729.609 €** |
| Grunderwerbsnebenkosten | (14,8 +2,2) ha | | | | |
| ggf. Grunderwerbsnebenkosten Flächenerwerb/ Ersatzgeld | 7,3 ha | | | | |
| Finanzierungskosten: Einlage RAG | 12,5 ha | | | | |
| ggf. Finanzierungskosten Flächenerwerb/ Ersatzgeld | 7,3 ha | | | | |
| Finanzierungskosten: Einlage Stadt Dortmund | 0,1 ha | | | | |
| Finanzierungskosten: Einlage Stadt Lünen | 4,4 ha | | | | |
| Vorfinanzierung Straßenbau | 550 lfd. m | | | | |
| **Veräußerungskosten** | | | **160.000 €** | | **160.000 €** |
| Vermarktungskosten | 16,0 ha | | | | |
| **Zwischenkosten** | | | **6.127.542 €** | | **9.281.909 €** |
| **pauschaler Zuschlag für Unvorhergesehenes** | | 15% | **919.131 €** | 15% | **1.392.286 €** |
| **Kosten Gewerbefläche (je m²)**<br>(Netto-Gewerbefläche: 110.000 m²) | | | **64,06 €** | | **97,04 €** |

*Hinweis: S.S. 25*

Es ist auch denkbar, über den Flotationsteich eine Verkehrsanbindung zum Gewerbegebiet Achenbach herzustellen, um den städtebaulichen Bezug zum Gewerbegebiet Achenbach zu verdeutlichen. In diesem Fall entstehen für die Sanierung des Flotationsteiches im Bereich der Straße Kosten in Höhe von 30–40 €/m². Die Kosten je Quadratmeter Gewerbefläche würden sich auf ca. 97 €/m² bei Szenario 1 und auf 136 €/m² bei Szenario 2 erhöhen.

# 6 Ersteinschätzung zur Flächenentwicklung Groppenbruch/ Achenbach 2.0

Die nachfolgende Ersteinschätzung umfasst neben einer kurzen Zusammenfassung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie auch ergänzende Inhalte und sich daraus ergebende Schlussfolgerungen.

## 6.1 Inhaltliche Realisierbarkeit

In der Machbarkeitsstudie wurden lediglich bereits vorliegende Informationen eingearbeitet. Studien wurden keine in Auftrag gegeben, so dass einige Aspekte nicht im Detail einbezogen werden konnten. Folgende Punkte bedürfen einer weiteren Untersuchung, bevor eine Flächenentwicklung durchgeführt werden kann:

- Der Flächenerwerb von privaten Eigentümern und der Kirche erfolgt durch den Entwicklungsträger; die Konditionen müssen noch ausgehandelt werden.
- Für die Landwirte (Pächter) müssen ggf. adäquate Ersatzflächen gefunden werden.
- Der Landschaftsraum, in den der Bearbeitungsraum eingebettet ist, stellt einen hochwertigen Lebensraum für die Pflanzen- und besonders für die Tierwelt dar. Art und Umfang der Auswirkungen der Flächenentwicklung Groppenbruch/ Achenbach 2.0 sind in Gutachten detailliert zu klären. Im Falle einer Bebauung werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- Die Sanierung und anschließende Vermarktbarkeit des Flotationsteiches ist mit Kosten verbunden. Die Höhe der Kosten ist abhängig von der Art und dem Umfang der Nutzung bzw. den erforderlichen Maßnahmen.
- Die Schmutzwasserentsorgung kann sich schwierig gestalten, sofern das Schmutzwasser unterhalb des Gewässers in den Parallelsammler geführt werden muss, der sich südlich des Herrentheyer Baches befindet.
- Die Oberflächenentwässerung ist derzeit unklar, da gegensätzliche Aussagen zur Aufnahmefähigkeit des Herrentheyer Baches bestehen.

Es ist ratsam, nach Vorliegen dieser Details erneut eine Kostenschätzung durchzuführen. In der Kalkulation dieser Machbarkeitsstudie basieren einige Berechnungen auf Annahmen, da konkrete Zahlen noch nicht vorlagen.

## 6.2 Zeitliche Realisierbarkeit

Vorbehaltlich der inhaltlichen und finanziellen Realisierbarkeit sind für die Entwicklung der Fläche Groppenbruch/ Achenbach 2.0 im Zusammenhang mit erforderlichen Arbeitsschritten folgende Zeithorizonte realistisch:

| | |
|---|---|
| - Gutachten zu besonderen Umweltaspekten, ggf. auch über mehrere Vegetationsperioden hinweg: | 1–2 Jahre |
| - Planrecht (ab Aufstellungsbeschluss, sofern das Verfahren ohne Hindernisse verläuft): | 2–3 Jahre |
| - Flächenankauf, ggf. Umlegung: | 3–5 Jahre |

Schätzungsweise kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan nach 3 Jahren erfolgen; die Umweltgutachten können parallel erfolgen, müssten aber vor dem Satzungsbeschluss fertig gestellt sein. Anschließend erfolgt der Flächenankauf bzw. die Umlegung.

Insgesamt könnte in einem Zeithorizont von 5–8 Jahren vor Ort mit den ersten Erschließungsarbeiten begonnen werden. Für die Vermarktung werden 10 Jahre veranschlagt.

Da sich die privaten Grundstückseigentümer verhandlungsbereit zeigen, könnten bereits kurzfristig Verhandlungen geführt werden, um Optionsverträge abzuschließen. Sofern diese für alle Grundstücke vorliegen, könnte der Zeitplan ggf. um 2 Jahre gestrafft werden.

Sollten Klagen über mehrere Instanzen erfolgen, können Zeitverzögerungen zu einem zeitlichen Verzug von bis zu 10 Jahren führen. Diese Möglichkeit wurde in der Studie jedoch nicht weiter berücksichtigt.

## 6.3 Finanzielle Realisierbarkeit

Wirtschaftsflächen vergleichbarer Qualität wie die Wirtschaftsfläche Groppenbruch/ Achenbach 2.0 werden auf Dortmunder Gemarkung zu einem Preis von ca. 60–70 €/m² angeboten. In Lünen liegt das Preisniveau im Gewerbegebiet Achenbach derzeit bei ca. 36–42 €/m². Der aktuelle Bodenrichtwert liegt für Gewerbeflächen zwischen 35 und 40 €/m².

Aufgrund der Entwicklungskosten ist eine Vermarktung der Wirtschaftsflächen zu einem Preisniveau, das sich am Bodenrichtwert bzw. dem Lüner Preis orientiert, nicht möglich.

Aus Lüner Sicht ist es aufgrund des Preisunterschieds erst möglich auf Groppenbruch/ Achenbach 2.0 Flächen zu verkaufen, wenn das Gewerbegebiet Achenbach vollständig vermarktet ist und aufgrund des Flächenmangels die Grundstücke von Groppenbruch/ Achenbach 2.0 eine andere Attraktivität erhalten. Zieht man im Kreis Unna vorhandene Gewerbeflächen in Bönen mit einem Verkaufspreis von 55 €/m² als Vergleichswert heran, sind aufgrund der Nähe zu Dortmund Verkaufspreise von 65–70 €/m² durchaus realistisch.

Die Kostenschätzungen zeigen, dass für beide Flächenlayouts selbst unter der (unrealistischen) Annahme aller optimalen Rahmenbedingungen dieses Preisniveau kaum erreicht werden kann. Es besteht jedoch Einigkeit bei den Wirtschaftsförderungen in Dortmund und Lünen, dass der Fehlbetrag nicht durch Fördergelder gedeckt werden kann, da die zukünftige Förderstruktur des Landes NRW keine Ansätze zur Entwicklung von Gewerbeflächen wie Groppenbruch/ Achenbach 2.0 erkennen lässt. Zudem wäre eine zeitnahe Vermarktung an die Zielgruppe der ortsnah tätigen Betriebe auf Grund des in den Förderbestimmungen geforderten Primäreffektes nicht möglich.

Eine Flächenentwicklung erscheint aus rein wirtschaftlichen Gründen zurzeit nicht ratsam.

## 6.4 Weitere Arbeitsschritte

Die RAG MI hat intern weitere Nutzungsoptionen geprüft, beispielsweise eine Flächenentwicklung als „GreenPark“. Allerdings hat die Konzeption eines Gewerbegebiets mit ökologisch ausgerichtetem Profil ebenfalls zu keinen rentablen Grundstückspreisen geführt. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, durch die höhere Veräußerungspreise erzielt werden könnten, ist aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung der Städte Dortmund und Lünen im Bereich Groppenbruch/ Achenbach 2.0 indiskutabel.
Insgesamt konnten durch die Prüfung keine weiteren realisierbaren Ansätze erarbeitet werden, die Aussicht auf ein rentables betriebswirtschaftliches Ergebnis haben.

Die erarbeiteten Ergebnisse wurden bereits mit der RAG MI unter Berücksichtigung der spezifischen Entwicklungsinteressen und Rahmenbedingungen fachlich abgewogen.

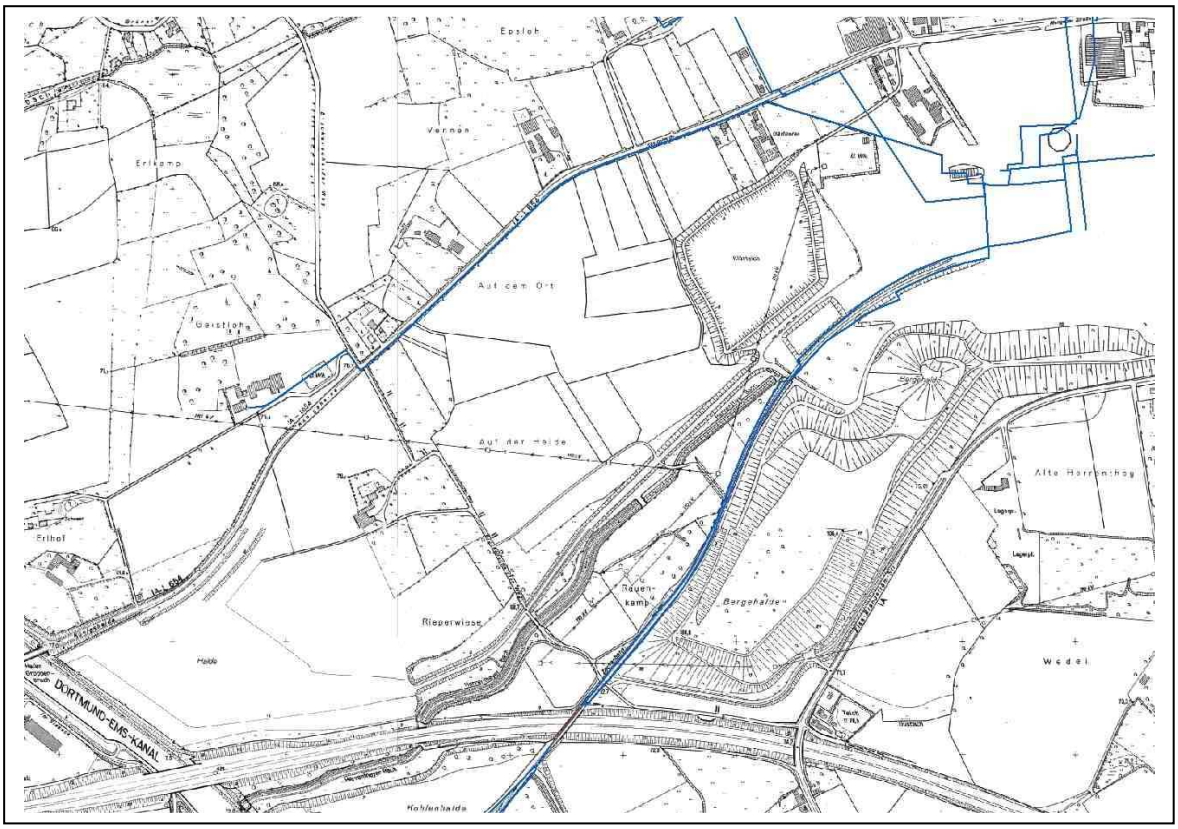
Anschließend ist in den politischen Gremien der Stadt Dortmund ein Beschluss herbeizuführen, ob eine zeitnahe Entwicklung der Wirtschaftsflächen im Bereich Groppenbruch/ Achenbach 2.0 erfolgen soll. Dieser Beschluss wird der Stadt Lünen mitgeteilt.

# 7 Anhang

## 7.1 Vogelarten im Raum Groppenbruch gemäß Dortmunder Brutvogelatlas

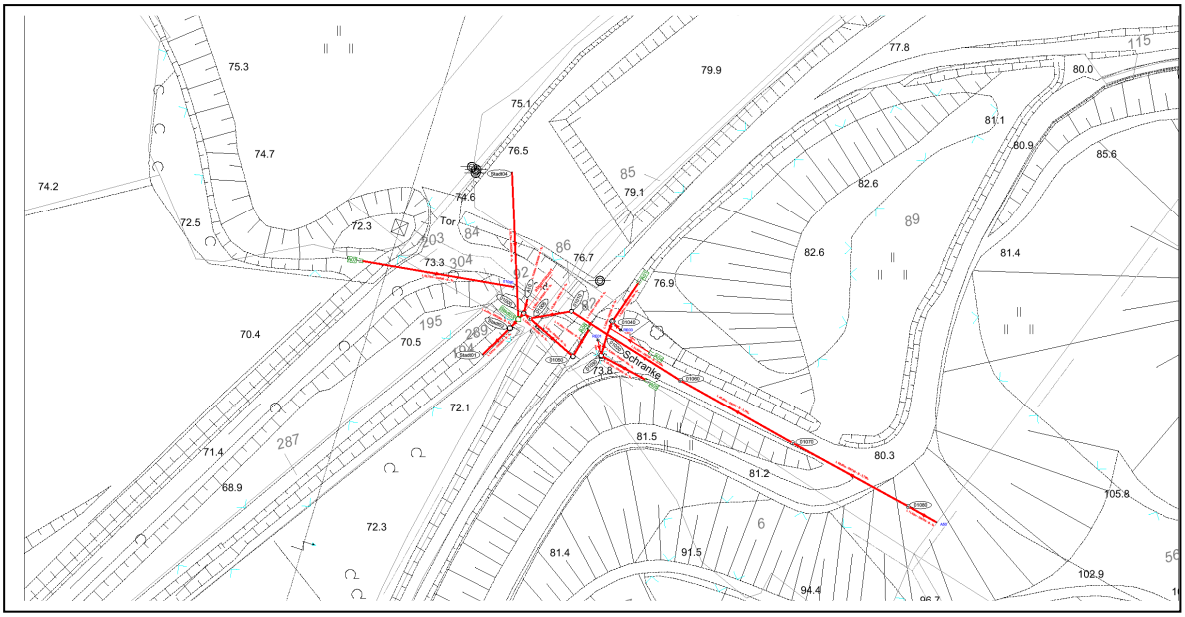
| Deutscher Name | Wiss. Name | RL Rhein-Ruhr | RL NRW | RL BRD | Seltenheit DO |
|---|---|---|---|---|---|
| Amsel | Turdus merula | * | * | | 1 |
| Bachstelze | Motacilla alba | * | * | | 1 |
| Baumpieper | Anthus trivialis | 3 | V | | 5 |
| Blaumeise | Parus caeruleus | * | * | | 1 |
| Buchfink | Fringilla coelebs | * | * | | 1 |
| Buntspecht | Dendrocopus major | * | * | | 1 |
| Dorngrasmücke | Sylvia communis | * | V | | 2 |
| Eichelhäher | Garrulus glandarius | * | * | | 1 |
| Elster | Pica pica | * | * | | 1 |
| Fasan | Phasianus colchicus | * | * | | 1 |
| Feldlerche | Alauda arvensis | 2 | V | V | 7 |
| Feldsperling | Passer montanus | V | V | V | 4 |
| Fitis | Phylloscopus trochilus | * | * | | 1 |
| Flussregenpfeifer | Charadrius dubius | 2 | 3 | | 10 |
| Gartengrasmücke | Sylvia borin | * | * | | 1 |
| Gebirgsstelze | Motacilla cinerea | * | * | | 1,5 |
| Gelbspötter | Hippolais icterina | * | V | | 2 |
| Goldammer | Emberiza citrinella | 3 | V | | 4 |
| Grünfink | Carduelis chloris | * | * | | 1 |
| Grünspecht | Picus viridis | * | 3 | | 3 |
| Habicht | Accipiter gentilis | *N | *N | | 2,5 |
| Hänfling | Carduelis cannabina | V | | | 2 |
| Hausrotschwanz | Phoenicuros ochruros | * | * | | 1 |
| Haussperling | Passer domesticus | V | * | | 2 |
| Heckenbraunelle | Prunella modularis | * | * | | 1 |
| Hohltaube | Columba oenas | *N | *N | | 2 |
| Kiebitz | Vanellus vanellus | 2 | 3 | 3 | 7 |
| Klappergrasmücke | Sylvia curruca | V | V | | 3 |
| Kleiber | Sitta europaea | * | * | | 1 |
| Kohlmeise | Parus major | * | * | | 1 |
| Kuckuck | Cuculus canorus | V | V | V | 4 |
| Mäusebussard | Buteo buteo | * | * | | 1 |
| Mehlschwalbe | Delichon urbica | V | V | | 3 |
| Misteldrossel | Turdus viscivorus | * | * | | 1 |
| Mönchsgrasmücke | Sylvia atricapilla | * | * | | 1 |
| Nachtigall | Luscinia megarhynchos | 3 | 3 | | 5 |
| Neuntöter | Lanius collurio | 1 | 3 | V | 28 |
| Rabenkrähe | Corvus corone | * | * | | 1 |
| Rauchschwalbe | Hirundo rustica | 3 | 3 | V | 6 |
| Rebhuhn | Perdix perdix | 2 | 2N | 2 | 14 |
| Ringeltaube | Columba palumbus | * | * | | 1 |
| Rohrammer | Emberiza schoeniclus | V | V | | 3,5 |
| Rotkehlchen | Erithacus rubecula | * | * | | 1 |
| Schleiereule | Tyto alba | 3N | *N | | 4 |
| Schleiereule | Tyto alba | 3N | *N | | 4 |
| Schwanzmeise | Aegithalos caudatus | * | * | | 1 |
| Singdrossel | Turdus philomelos | * | * | | 1 |
| Sperber | Accipiter nisus | *N | *N | | 2 |
| Star | Sturnus vulgaris | * | * | | 1 |
| Steinkauz | Athene noctua | 2 | 3N | 2 | 12 |
| Stieglitz | Carduelis carduelis | * | * | | 1 |
| Stockente | Anas platyrhynchos | * | * | | 1 |
| Strassentaube | Columba livia | * | * | | 1 |
| Sumpfmeise | Parus palustris | * | * | | 1 |
| Sumpfrohrsänger | Acrocephalus palustris | * | * | | 1 |
| Teichhuhn | Gallinula chloropus | * | V | V | 3 |
| Türkentaube | Streptopoelia decaocto | * | * | | 1 |
| Turteltaube | Streptopelia turtur | 3 | 3 | | 7 |
| Weidenmeise | Parus montanus | * | * | | 1 |
| Wintergoldhähnchen | Regulus regulus | * | * | | 1 |
| Zaunkönig | Troglodytes troglodytes | * | * | | 1 |
| Zilpzalp | Phylloscopus collybita | * | * | | 1 |

## 7.2 Entwässerungsleitungen der Ruhrkohle AG



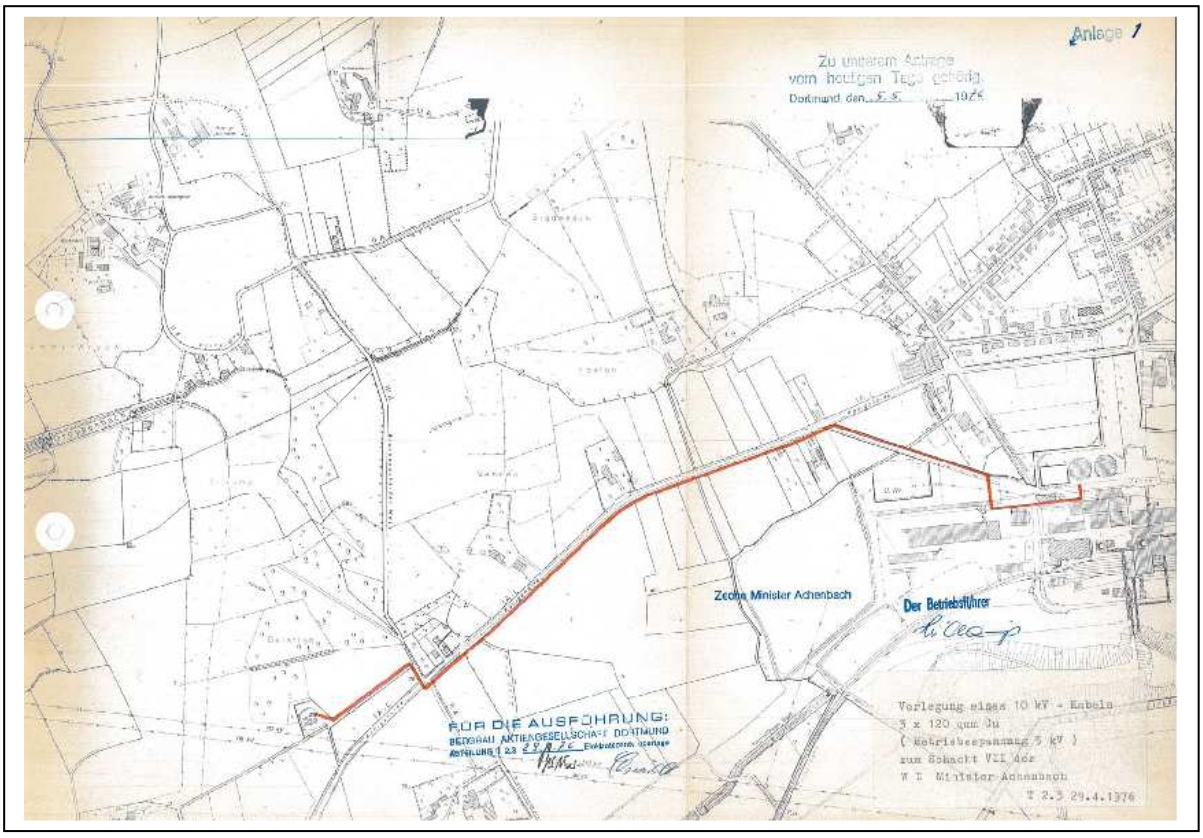

(Quelle: Ruhrkohle AG Montan Immobilien; Detailplanungen sind mit der RAG Aktiengesellschaft, Servicebereich Standort- und Geodienste, Abteilung Industrie-/Tiefbau (BG B3), Shamrockring 1 in 44623 Herne (Ruf: 02323/15-4893, Herr Spichal) abzustimmen.)

## 7.3 Detail zur Entwässerung südwestlich des Flotationsteiches

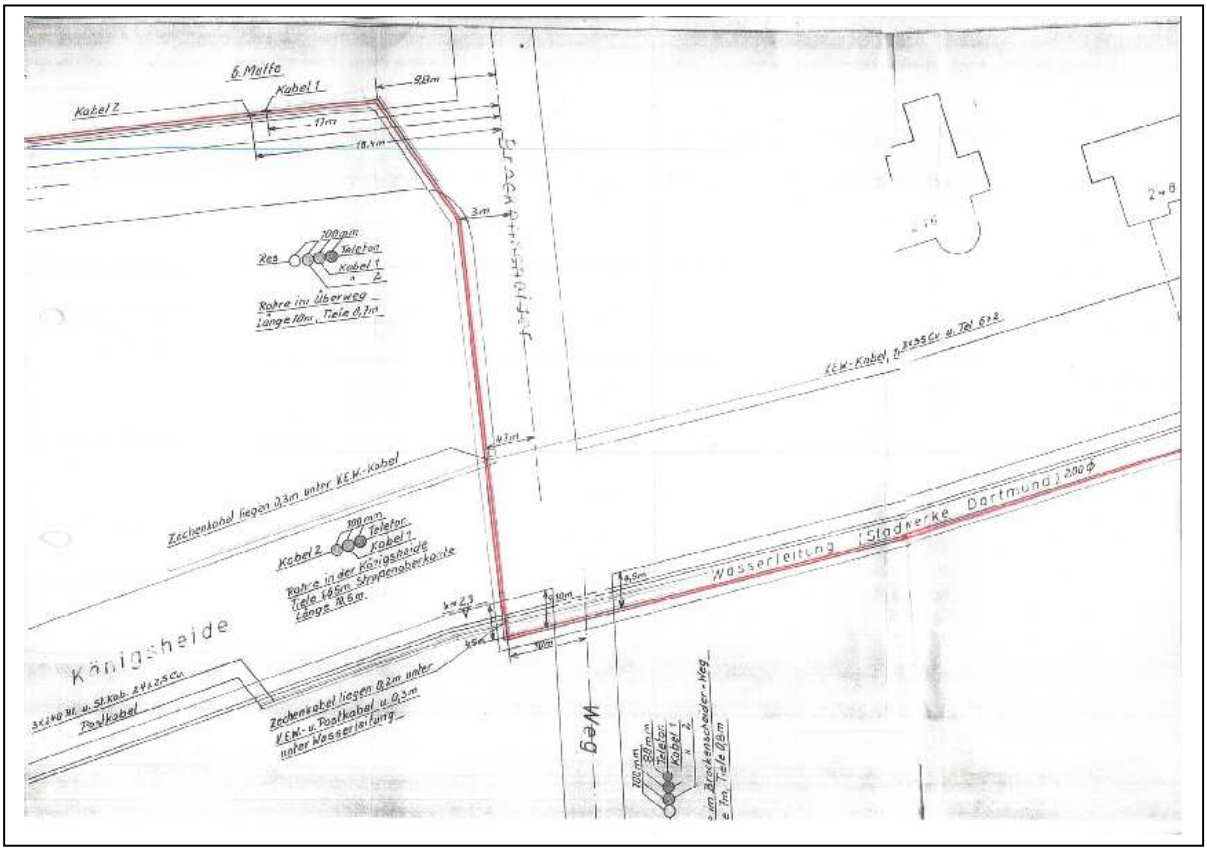



(Quelle: Ruhrkohle AG Montan Immobilien)

## 7.4 Bestehende Kabeltrassen der RAG




(Quelle: Ruhrkohle AG Montan Immobilien)




(Quelle: Ruhrkohle AG Montan Immobilien)