



Exposé

Gewerbe- und Industriegebiet

„ZUM SCHLEUSENPARK“

in Datteln

**Entwicklungsgesellschaft Datteln
Süd mbH**

Genthiner Str. 8 | 45711 Datteln

02363 – 107 207

0170-6388917

jasmin.koenig@stadt-datteln.de

1.1 Gewerbe- und Industriegebiet „Zum Schleusenpark“ in Datteln

Die Entwicklungsgesellschaft Datteln Süd mbH hat mit Datum vom 30.12.2014 das ehemalige RuhrZink-Produktionsgelände in der Wittener Straße 1 in Datteln gekauft. Die alleinige Gesellschafterin der Entwicklungsgesellschaft Datteln Süd mbH ist die Stadt Datteln.

Auf dem ca. 14,6 ha großen Gelände ist nach der Beseitigung verbliebener Bausubstanz, der Sanierung von Altlasten und der Herstellung neuer Erschließungsanlagen ein Gewerbe- und Industriegebiet mit 10,4 ha Netto-Bauland entstanden.



Abbildung 1: Luftbild 2022 (Quelle: RVR)

1.2 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Der Standort wird im Westen begrenzt durch die Wittener Straße und im Osten durch den Dortmund-Ems-Kanal.

Die Bahnlinie Hamm – Osterfeld bildet die Nordgrenze des Standorts. Nach Süden bilden die zum Standort gehörigen Flächen an der Walter-Sauer-Straße den Abschluss.

Südlich der Walter-Sauer-Straße schließt ein Einzelhandelsgebiet mit Baumarkt und einem Lebensmittel-Discounter an.

1.3 Nutzungsgeschichte und Altlasten

Die Industrieflächen innerhalb des Plangebietes wurden vormals von der RuhrZink GmbH genutzt. Zum Zwecke der Zinkherstellung sowie weiterer Metalle aus Erzkonzentraten wurden ab dem Jahr 1966 entsprechende Gebäude und Anlagen errichtet. Zur Baureifmachung der ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen wurde das Plangebiet terrassiert und teilweise mit Aushubmassen aufgefüllt. Mit der Zinkproduktion wurde 1968 begonnen. Ende des Jahres 2008 wurde die Produktion eingestellt und der Betrieb geschlossen.



Abbildung 2: Luftbild 2015 (Quelle: CDM)

Auf dem Produktionsgelände befanden sich ursprünglich etwa 20 Hallen, ein Verwaltungsgebäude mit Pforte, das Sozial-/Sanitärbau und das Laborgebäude.

2014 wurde ein Sanierungsplan aufgestellt, der von der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen verbindlich erklärt wurde. Mit dem Kreis Recklinghausen wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sanierung der vorhandenen Altlasten abgeschlossen.

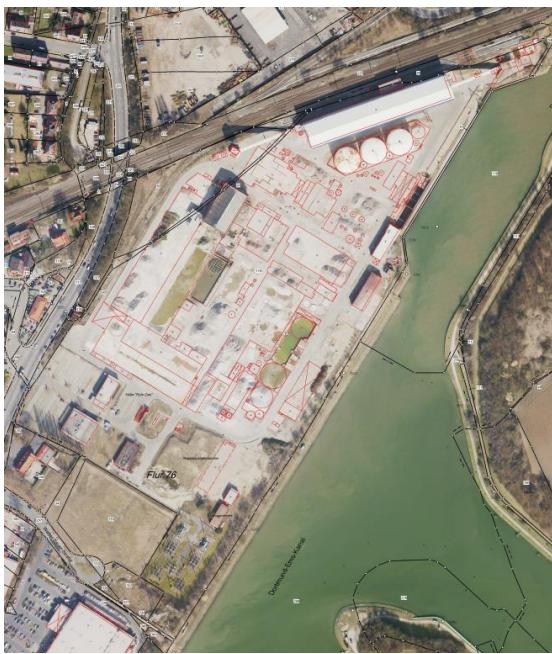


Abbildung 3: Luftbild 2015 (Quelle: RVR)

Die auf dem ehemaligen RuhrZink-Areal nachgewiesenen Altlasten infolge der Vornutzung des Geländes beschränkten sich im Wesentlichen auf den Bereich der Produktion. Im Bereich der Produktionsfläche wurden mittels vertikaler Dichtwand (rund 18 m Tiefe, rund 1.000 m Länge in der Abwicklung), die ab April 2016 erstellt wurde, die örtlichen Schwermetallverunreinigungen in Boden und Grundwasser gesichert und mit einer horizontalen Dichtung (bestehend aus neuen Gebäuden der zukünftigen Eigentümer*innen sowie Asphaltierung auf Grundstücken und im Straßenbereich) gegen Zutritt von Regenwasser abgeschirmt.

1.4 Abbruch, Entsiegelung und Durcharbeitung

Für die restriktionsfreie Folgenutzung wurde das Gelände ab 2015 bis in eine Tiefe von 1,50 m unter der heutigen Oberfläche durchgearbeitet. Dabei wurden Hindernisse wie Fundamente und Entwässerungskanäle bis in diese Tiefe beseitigt.

Entnommene Bauteile und Abbruchmaterialien wurden vor Ort aufbereitet und RC-I- oder RC-II-Material zur Wiederherstellung der Geländeoberfläche verwendet. Nach Abschluss der Durcharbeitung wurde das Gelände profiliert und abschließend auf einem Niveau von +0,30 m über dem Urgelände hergestellt. Dadurch entstand bis in eine Tiefe von 1,80 m unter zukünftigem Gelände ein hindernisfreier Baugrund. Innerhalb der vorgesehenen Erschließungsstrassen wurden Fundamente vollständig beseitigt.

1.5 Bebauungsplan und Erschließungsanlagen

Ende 2015 wurde mit der Erstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Industriegebiet begonnen. Im Juli 2017 wurde der Bebauungsplan für rechtskräftig erklärt.



Abbildung 4: Bebauungsplan

Die innere Verkehrserschließung wurde mit allen Straßen, Parkplätzen, Fuß- und Radwegen, Beleuchtungsanlagen, Straßenbegleitgrün ab 2017, nach Eintritt

der Rechtskraft des Bebauungsplanes, vollständig neu gebaut.

Die Anbindung an die äußere Verkehrserschließung (B 235 / Wittener Straße) wurde für den vorgesehenen Ausbau des Standortes zu einem Gewerbegebiet mit Ausweisung GE / GI ausgebaut.

Die Regenwasserkanalisation, -rückhaltung und -ableitung des ehemaligen RuhrZink-Geländes wurden für die beabsichtigte Nachnutzung vollständig neu ausgebaut. Das von befestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser ist vor Ableitung in die Vorflut einer Vorbehandlung zu unterziehen (Regenklärbecken).

Sämtliche Versorgungsleitungen für Strom, Daten, Trinkwasser etc. wurden im Rahmen der Erschließung neu verlegt. Die erdverlegten Kabel, Leitungen und Kanäle wurden in den öffentlichen Verkehrswegen neu verlegt.

Die Umlegung von bereits verlegten Leitungen (Leitungsrechte) hat die Entwicklungsgesellschaft Datteln Süd mbH mit den Inhabern der Rechte abgestimmt.



Abbildung 5: Straße „Zum Schleusenpark“

1.6 Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 22, 5. Änderung ist seit dem 28.07.2017 rechtskräftig und unter [Bplan 20_5Ae.pdf](#) einsehbar.



Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsplan

1.7 Baugrundstücke

In den Abbildungen 7 und 8 sind die noch zur Verfügung stehenden Grundstücke dargestellt.



Abbildung 7: Grundstück 1

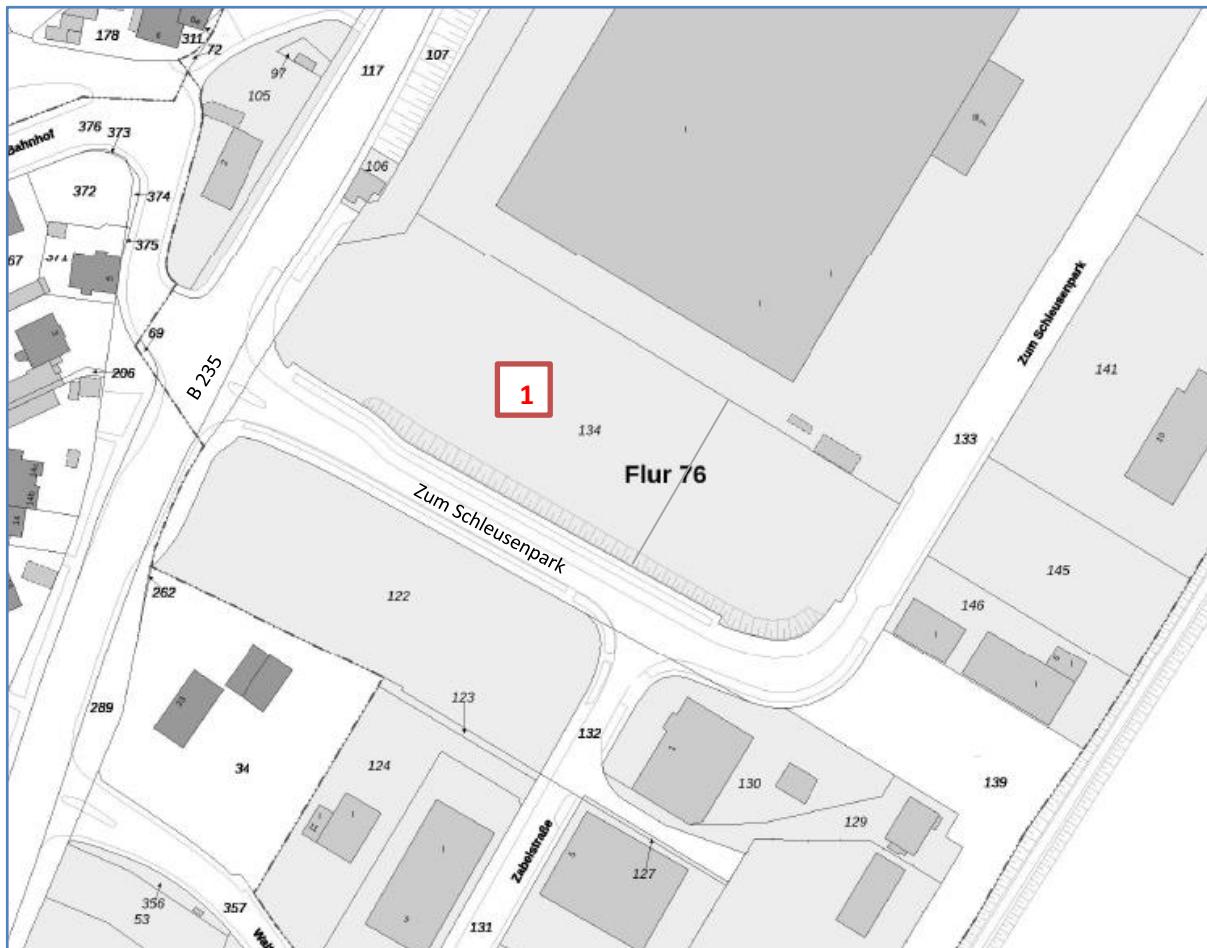
Grundstück 1

Größe: 7.450 m², parzellierbar je nach Anspruch, Mindestgröße 2.500 m²

Kaufpreise: 85,00 €/m² - 125,00 €/m² (vollerschlossen).



**Grundstück „Zum Schleusenpark“
(Norden)**

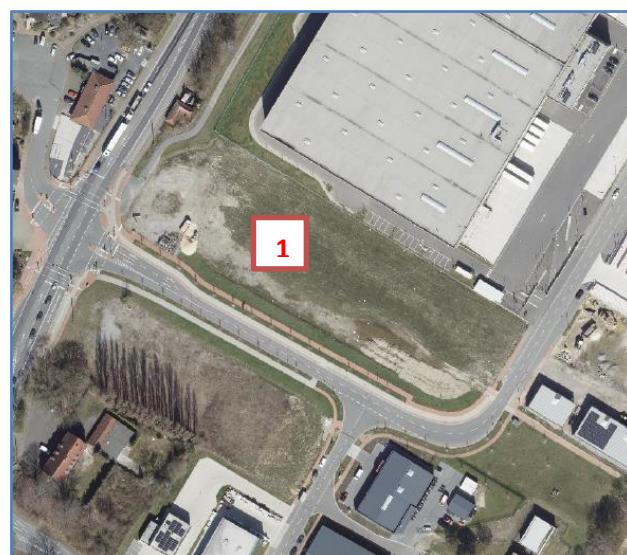


Katasterauszug

Grundstück 1, Flur 76, Teilstück aus
Flurstück 134

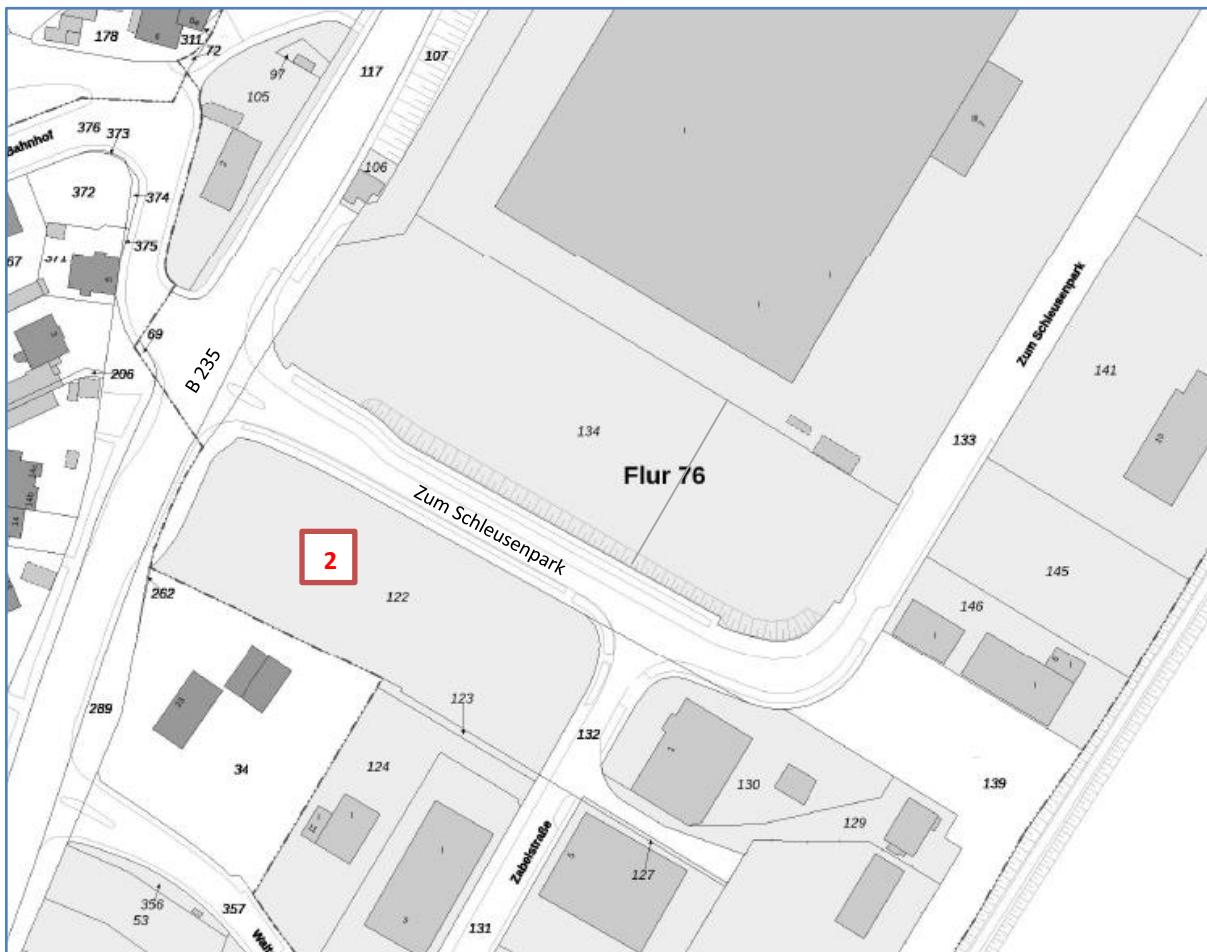
Größe: 7.450 m², parzellierbar je nach
Anspruch, Mindestgröße 2.500 m²

Kaufpreise: 85,00 €/m² - 125,00 €/m²
(vollerschlossen)



Luftbild

**Grundstück „Zum Schleusenpark“
(Süden)**

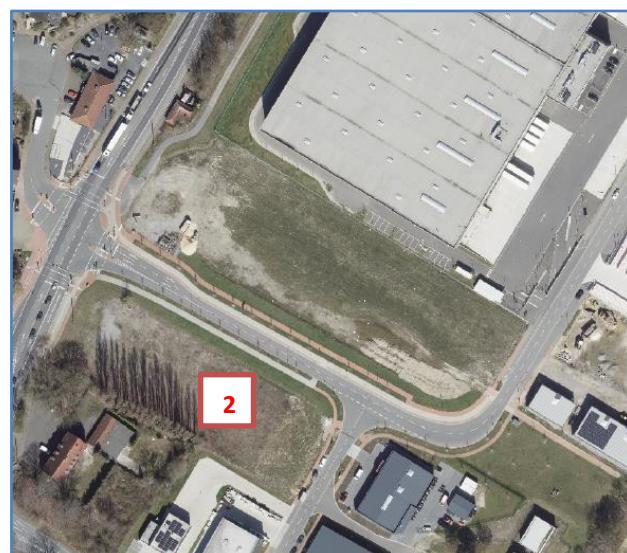


Katasterauszug

Grundstück 2, Flur 76, Flurstücke 123, 124

Größe: 6.099 m², parzellierbar je nach Anspruch, Mindestgröße 2.500 m²

Kaufpreise: 85,00 €/m² - 125,00 €/m² (vollerschlossen).



Luftbild