

Der Schein trügt!

Bauerwartungsland Tinkrathstr-Diepenbeck (G12) mit Fußangeln

Geht es nach dem Willen von Grundstücksbesitzern, soll die Ackerfläche an den Straßen Tinkrathstraße – Diepenbeck - Priesters Hof mit hochpreisigen 1-und 2-Familienhäusern bebaut werden. Das sieht der Entwurf des Bebauungsplanes G12 vor.

Aber das ist kein normaler Acker!

Schon zwei Bebauungs-Planungen sind hier bereits wieder „eingestampft“ worden, denn es gibt massive Probleme auf dem Gelände.

Und ein jetzt zum Verkauf angebotenes früheres Gärtnerei-Gelände an der Tinkrathstraße trägt zu Recht den Vermerk des Maklers, dass für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Haftung übernommen wird.

Aus gutem Grund:

1. **Mögliche Tagbrüche durch Wetterschächte und Stollen**

Wie an vielen Stellen im „Revier“ wurde auch bei diesem Ackerland unter der Oberfläche Kohle gefördert. Soweit es sich dabei um den regulären und gut dokumentierten Tiefenbergbau handelte, gehen Fachleute davon aus, dass daraus kaum Gefahren oder Schäden mehr zu erwarten sind.

Aber es gibt auf dem Gelände auch schlecht verfüllte Wetterschächte, und es gab wilden, oberflächennahen Kohleabbau, weil vom Look aus Stollen unter das Gelände getrieben wurden.

Hier erfolgten durch den Eigentümer bereits aufwändige Boden-Untersuchungen, deren Ergebnisse aber unter Verschluss gehalten werden.

2. **Kostspielige Verfüllung**

Der Betreiber der Ferngasleitung auf dem Gelände hat jedoch in der Folge von Probebohrungen und dem entsprechenden Gutachten vermutlich Hinweise erhalten, die bei ihm offenbar Sicherheitsbedenken ausgelöst haben.

Jedenfalls erfolgte über viele Wochen eine vorsorgliche Verfüllung der Trasse mit einem Spezialbeton. Genaue Angaben zu dem Volumen oder den Kosten dieser Maßnahme sind nicht verfügbar.

Wir Anwohner haben aber gesehen, dass mindestens 20 große (über 50 m³?) fassende Tanklastwagen, also viele 100 m³, erforderlich waren, um den schmalen Streifen neben den Leitungen standfest zu machen.

Der große Rest des Geländes, auf dem nach dem Planungsentwurf Wohnhäuser gebaut werden sollen, wurde nicht verfüllt oder bearbeitet.

Die Aussage der städtischen Behörde im Planungsverfahren war einfach: „Für die Standfestigkeit der Gebäude sind die Eigentümer der Gebäude zuständig.“

3. **Sogenanntes „privates Grün“ wird kein Bauland**

Die auf dem früheren Gärtnerei-Gelände verlaufenden Gasleitungen wurden im Entwurf des Bebauungsplanes mit einem Sicherheitsstreifen ausgespart und als

geplante Grünfläche oder „privates Grün“ eingetragen und so festgeschrieben. Jetzt wird dieses „private Grün“ auf der Gasleitung von einem Eigentümer zumindest teilweise als verhandlungsfähiges Bauerwartungsland bezeichnet.

4. Ein Wohnhaus oder „Loft-Office“ steht zum Verkauf

Das nunmehr von einem Mülheimer Makler angebotene frühere Gärtnereigelände mit dem hinteren Haus („Loft-Office“) ist nur bei Google erkennbar, nicht aber im Entwurf des Bebauungsplans ausgewiesen, denn es war dem Katasteramt nicht bekannt und ist nicht vermessen worden.

Ob anstelle dieses Gebäudes, das aussieht wie ein Wohnhaus und offensichtlich auch so genutzt wurde, ein legales Haus errichtet werden darf, oder ob es einfach als Wohnhaus eingezeichnet werden kann, ist uns nicht bekannt.

5. Keine Lösung für das Oberflächenwasser

Die Wasserführung des Oberflächenwassers auf dem ganzen Gelände des Planentwurfes ist noch nicht definiert.

Es ist jedoch klar, dass besondere Auflagen für jegliche Bebauung gemacht werden müssen, weil der Rumbach kein Regenwasser mehr aufnehmen kann und im Boden des Geländes nur sehr geringe Mengen versickern. Hier gibt es mit der IG Rumbachtal einen aufmerksamen Beobachter und wirkungsvollen Wächter, zu dem wir gute Kontakte unterhalten.

Es sind also kostspielige Auflagen zur Zurückhaltung von Oberflächenwasser wie z.B. tiefe Rigolen mit zeitversetzter Freigabe des Wassers zu erwarten.

Zur Frage der Brauch- und Abwasserführung sind uns bisher keine verlässlichen und belastbaren Aussagen bekannt. Da in unmittelbarer Nachbarschaft aber eine ganze Reihe von Baumaßnahmen zum Abriss alten Bestandes und zum verdichteten Neubau mit viel mehr Wohneinheiten führten, wird das Abwasser nicht einfach in den Kanal Richtung Emscher abzuleiten sein.

Die weiteren Argumente gegen eine Bebauung ergeben sich aus der Frage der

- **Entstehung von Kaltluft**, die über das Look und den Rumbach zur Innenstadt fließt. Hier gibt es wissenschaftliche Untersuchungen und eine große und aktive Bürgerinitiative für das benachbarte Gelände „Fulerumer Feld“.
- aus der **Verkehrsanbindung** über die Diepenbeck und Tinkrathstraße
- aus dem **Naturschutz** für die natürlichen Hecken am Rand der Ackerfläche, die bisher auch in einer ersten Artenschutzprüfung als schutzwürdig angesehen wurden.

Gewaltige Zusatzkosten mit Risiko

Als Fazit bleibt festzuhalten:

Die Wohnungsbaugesellschaft, die mit dem zweiten Bebauungsplan das ganze Gelände bebauen wollte, hat das Vorhaben 2002 nicht ohne Grund aufgegeben. Und der dritte Bebauungsplan sieht zwar weniger Wohneinheiten vor, aber die Probleme des Geländes bleiben.

Und so wird der Wunsch einiger Grundstückseigentümer nach Umwandlung des Acker- oder Gärtnerei-Geländes in Bauland mit hundertfacher Wertsteigerung den Erwerbenden und den künftigen Bauherren teuer zu stehen kommen.