# Begründung

## Ap 118 n

- Alt Schüren West -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

# Inhalt


| | | |
|---|---|---|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation | 3 |
| 1.1 | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 3 |
| 1.2 | Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebung | 3 |
| 2. | Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes | 3 |
| 3. | Städtebauliches Konzept | 4 |
| 4. | Art und Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 7 |
| 5. | Verkehrliche Erschließung, ÖPNV | 8 |
| 6. | Geh-, Fahr,- und Leitungsrechte | 9 |
| 7. | Umweltprüfung | 9 |
| 8. | Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen | 9 |
| 8.1 | Gesetzliche Grundlagen | 10 |
| 8.2 | Beschreibung von Bestand und Eingriff | 10 |
| 8.3 | Eingriffs- / Ausgleichsbilanz | 11 |
| 8.4 | Grünordnerische Festsetzungen | 11 |
| 8.5 | Flächen für Wald | 11 |
| 9. | Umweltbelange | 12 |
| 9.1 | Altlasten | 12 |
| 9.2 | Methanausgasungen | 12 |
| 9.3 | Emissionen/ Immissionen | 12 |
| 10. | Ver- und Entsorgung | 14 |
| 10.1 | Versorgung | 14 |
| 10.2 | Entsorgung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) | 14 |
| 11. | Denkmalschutz | 14 |
| 12. | Bergbauliche Einwirkungen | 15 |
| 13. | Städtebauliche Zahlenwerte | 15 |
| 14. | Kosten | 15 |

## 1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Planbereich liegt zwischen der Westseite der Kohlensiepenstraße im Westen, der Südseite der Meinbergstraße im Süden, der Westseite der B 236n im Osten sowie der Südseite der ehemaligen Bahntrasse der Hoesch- Werksbahn südlich der Straße Am Remberg im Norden in Dortmund-Schüren.

### 1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebung

Der Planbereich ist gemäß den Zielsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Ap 118 nahezu vollständig realisiert worden. Im nördlichen Gewerbegebiet beidseits der ‘Obere Pekingstraße’ bestehen zwei Baugebiete, in denen neben vereinzelten Wohnhäusern zahlreiche Gewerbebetriebe entstanden sind. Im zweiten Gewerbegebiet nördlich der Meinbergstraße sind ebenfalls überwiegend Gewerbebetriebe und einzelne Wohngebäude realisiert worden; sie prägen den nördlichen Straßenrand und den über Privatstraßen erschlossenen rückwärtigen Bereich. Östlich angrenzend an das Gebiet befindet sich bis zum Böschungsfuß der B 236n eine zurzeit nicht genutzte größere Stellplatzanlage.
Zwischen den Baugebieten ist entsprechend der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine zusammenhängende Waldfläche aufgeforstet worden. Innerhalb dieser Fläche befinden sich mit Zugang von der Kohlensiepenstraße im Bereich des ehemaligen Steinbruchs ein Kaninchenzuchtverein sowie nahe der B 236n ein einzelnes Gebäude. Eine weitere Waldfläche besteht nördlich der ‘Obere Pekingstraße’ zwischen der dort vorhandenen Bebauung und der Kohlensiepenstraße.

## 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Ap 118 (Rechtskraft 1981) ist in einer Zeit erstellt worden, in der die ehemals westlich der Kohlensiepenstraße vorhandene Stahlwerk der Firma Hoesch mit zahlreichen Produktionsanlagen (z. B. Warmwalzstraßen) in voller Produktion war. Das Werk stand im Produktionsverbund mit Anlagen auf der Fläche Phoenix West (Hochöfen) sowie der Westfalenhütte und weiteren Produktionsstandorten der Montanindustrie in Dortmund. Die Schwerindustrie bildete für die Stadt Dortmund einen wichtigen Pfeiler der wirtschaftlichen Entwicklung und war gleichzeitig auch größter Arbeitgeber der Region, der Stadt Dortmund und hier insbesondere auch des Stadtbezirks Hörde.
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll zum einen planungsrechtlich dem seit Stilllegung der Schwerindustrie vollzogenen Wechsel von der emittierenden Schwerindustrie zur dienstleistungs- sowie freizeit- und erholungsbezogenen Siedlungsentwicklung mit dem geplanten PHOENIX See und den angrenzenden Wohngebieten Rechnung getragen werden. Zum anderen sollen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen erhalten und gesichert werden.
Das vorhandene Planungsrecht bezieht sich auf die bisherige Schwerindustrie und ermöglicht im Planungsbereich heute Nutzungen und Emissionen, die nicht mehr im Einklang stehen mit den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung. Daher geht es bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes neben der Sicherung der bestehenden Betriebe im Kern um die Abwehr planungsrechtlich potenziell möglicher, bisher aber nicht realisierter Emissionen.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ap 118 sind Anlagen, die der damaligen Abstandsklasse I bis VIII [1] bzw. I-VI [2] zuzuordnen sind, generell zulässig. Mit der heranrückenden Wohnbebauung westlich der Kohlensiepenstraße und südlich der Meinbergstraße werden diese Abstände in Teilbereichen unterschritten.
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll das rechtlich zulässige Emissionspotenzial auf den heutigen Bestand planungsrechtlich begrenzt werden. Hierfür ist eine Herabstufung der zulässigen Abstandsklassen erforderlich. Mit der Neuaufstellung verbunden ist eine geringfügige Anpassung des Planbereichs (östlich Voltaweg), durch die der Bau einer Wendeanlage am östlichen Ende der ‚'Obere Pekingstraße' planungsrechtlich gesichert wird.
Die Planänderung steht in engem Zusammenhang mit den städtebaulichen Entwicklungen auf der angrenzenden Fläche PHOENIX See. Dementsprechend wird das Planungsrecht für die zukünftig westlich der Kohlensiepenstr. geplante Wohnbebauung eng abgestimmt auf das Planungsrecht des Bebauungsplanes Ap 118 n.

## 3. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planänderung ist eine Anpassung der heute rechtlich zulässigen Emissionen auf die vorhandenen Nutzungen. Die im Planbereich vorhandenen Strukturen (Baugebiete, Nutzungen, Straßenflächen, Wald etc.) werden daher nahezu unverändert in das neue Planungsrecht übergeleitet. Funktionale Anpassungen ergeben sich lediglich nördlich der Meinbergstraße, indem der dort vorhandene Stellplatz rechtlich gesichert wird. In der 'Obere Pekingstraße' endet zudem die vorhandene öffentliche Straße künftig in einer Wendeanlage im Bereich des früheren Ohmwegs. Hierdurch wird u. a. auch eine Voraussetzung geschaffen, um das Gewerbegebiet zukünftig über eine Wegeverbindung in Richtung Schüren zu verknüpfen.

## 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbliche Nutzungen

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist vom TÜV Nord eine detaillierte Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen Betriebsstrukturen durchgeführt worden [3]. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass es sich hinsichtlich der faktischen Nutzungsstruktur - Ausnahme ist das Transportbetonwerk der Fa. CEMEX in der 'Obere Pekingstraße'- überwiegend um Gewerbebetriebe handelt, die als nicht wesentlich störende Betriebe einzustufen sind. Einzelne Betriebe sind der Abstandsklasse VII (100m Abstand) der Abstandsliste 2007 zuzuordnen; die Betriebe sind überwiegend als Gewerbebetriebe genehmigt worden.

---

[1] [2] Abstandsliste zum Runderlaß des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS) vom 25.07.1974, geändert durch Runderlaß vom 02.11.1977 (SMBl. NW 280)

[3] TÜV Nord; Gutachten Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A, B und C des Bebauungsplanes Hö 252 `Dortmund PHOENIX See´ vom 21.9.2007

**Gewerbegebiet 1**

Die bestehenden Betriebe und Anlagen sind aufgrund ihrer faktischen Nutzung und Emissionen überwiegend keiner Emissionsklasse gemäß Abstandsliste des Abstandserlass zuzuordnen (Bestandsaufnahme des TÜV Nord[4]). Andererseits hat das Gros der Betriebe eine Bau- oder Nutzungsgenehmigung als Gewerbebetrieb. Die damit zulässigen Emissionsmöglichkeiten werden heute i. d. R. nicht ausgeschöpft; rechtlich haben sie dennoch Bestandsschutz.
Der Bebauungsplan berücksichtigt dies, indem für diesen Bereich zukünftig nicht erheblich belästigende Betriebe gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind. Betriebe, die gemäß der Abstandsliste des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) vom 06.06.2007 der Abstandsklasse VII (100m) zuzuordnen sind, sind generell zulässig. Zur Vermeidung von unerwünschten Immissionen sind Betriebe, die in der Abstandsliste in den Abstandsklassen I-VI (1.500- 200 m) aufgeführt sind, im Gewerbegebiet 1 nicht zulässig.

**Gewerbegebiet 2**

Bei den vorhandenen Gewerbebetrieben handelt es sich mit Ausnahme des Betonwerks an der ‘Obere Pekingstraße’ um vergleichbare Betriebsstrukturen wie im Gewerbegebiet 1.
Da die Gewerbebetriebe weiter von der zukünftigen Wohnbebauung westlich der Kohlensiepenstr. bzw. südlich der Meinbergstr. entfernt liegen, sollen hier auch Gewerbebetriebe, die gem. Abstandsliste der Abstandsklasse VI (200 m) zuzuordnen sind, zugelassen werden können. Da diese Betriebe in der Regel höhere Emissionen aufweisen, sollen diese Betriebe nur bei Nachweis eines reduzierten Emissionsverhaltens zugelassen werden.

Dementsprechend können ausnahmsweise die unter den lfd. Nummern 161 – 199 (Abstandsklasse VI) der vorgenannten Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

In den Gewerbegebieten 1 und 2 sind die allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, weil in diesen realisierten Gewerbegebieten zum Einen keine Tankstellen vorhanden sind und zum Anderen auch kein Bedarf angemeldet worden ist. Sie sollen für die Zukunft ausgeschlossen werden, um unzumutbare Beeinträchtigungen durch starken Kundenverkehr zu Lasten der geplanten Wohnbebauung westlich der Kohlensiepenstraße im Bereich des „PHOENIX-See´s „ zu verhindern.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen im Hinblick auf die Nähe zu den geplanten Wohngebieten am „PHOENIX See“ wegen des zu erwartenden Störgrades ebenfalls ausgeschlossen werden. Diese Störung bezieht sich einerseits auf die möglichen Lärmbelästigungen von Vergnügungsstätten insbesondere in der Nachtzeit und die damit verbundene Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in dem westlich geplanten Wohngebieten. Andererseits können von Vergnügungsstätten negativ prägende Auswirkungen auf das Umfeld nicht ausgeschlossen werden und zu einer Milieuveränderung des Umgebungsbereiches führen.

---

[4] TÜV Nord; Gutachten Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A, B und C des Bebauungsplanes Hö 252 `Dortmund PHOENIX See´ vom 21.9.2007

Dies ist mit den in dieser Begründung dargelegten allgemeinen städtebaulichen Zielen nicht vereinbar, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt werden.

**Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Im Gewerbegebietes ´Alt-Schüren West´ liegt das Transportbetonwerk CEMEX, das gem. Abstandsliste NRW vom 06.06.2007 der Abstandsklasse IV (Abstand 500 m) zuzuordnen ist. Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes, in dem nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe oder Betriebe der Abstandsklasse VII (Abstand 100 m) zulässig sind, wäre die vorhandene Anlage somit unzulässig. Der Betrieb arbeitet auf Grundlage einer Betriebsgenehmigung aus dem Jahr 1992, in der von den Festsetzungen des damals gültigen Bebauungsplanes (Ausschluss von Anlagen der damaligen Abstandsklasse I-VI = 300 Meter gemäß Abstandsliste aus dem Jahr 1974 mit Änderung vom 2.11.1977) befreit worden ist.

Da das Transportbetonwerk CEMEX im Verhältnis zum gesamten Gewerbegebiet nur eine unwesentliche Ausdehnung hat und aufgrund seines Charakters eher einem Industriegebiet zuzuordnen ist, wird es im Gebiet städtebaulich als Fremdkörper wahrgenommen. Planungsrechtlich ist eine vergleichbare Situation gegeben: Das Betonwerk ist der einzige Betrieb im gesamten Gewerbegebiet, der abweichend von den übrigen Betrieben deutlich höhere Emissionen aufweist.

Die seit 1992 bestehende Betriebsgenehmigung bietet laut Aussage des Betriebes ausreichende Kapazitätsspielräume, um bei möglichen Auftragsspitzen die Herstellungsmengen entsprechend anpassen zu können. Die in der Betriebsgenehmigung definierten zulässigen Produktionsmengen wurden bei der schalltechnischen Beurteilung berücksichtigt.

Daher wird der Betrieb planungsrechtlich gemäß § 1 (10) BauNVO als sog. ´Fremdkörper´ im Gewerbegebiet festgesetzt. Nach § 1 Abs. 10 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Betrieb genießt auf Grundlage seiner Betriebsgenehmigung Bestandsschutz und kann die bisherige Nutzung dementsprechend auch weiterhin in vollem Umfang ausschöpfen. Die Fremdkörperfestsetzung schränkt die bestehende Genehmigungssituation nicht ein und sichert den Betrieb planungsrechtlich dauerhaft am heutigen Standort.

Die Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO setzt das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe voraus. Diese liegen hier darin begründet, dass ein bestehender Gewerbebetrieb künftig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig wäre, jedoch Bestandsschutz genießt und von daher für die weitere Dauer seines Bestehens planungsrechtlich gesichert werden soll. Nach der Kommentierung zur BauNVO ist gerade die Fremdkörperfestsetzung eine typische Fallkonstellation für eine Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO. Sollte diese Nutzung aufgegeben werden, gilt für die Zukunft, dass am Standort dann Betriebe der Abstandsklasse VII (bis 100 m) zulässig sind.

Das schalltechnische Gutachten vom TÜV Nord stellt fest, dass die Schallemissionen des Transportbetonwerkes an der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung planungsrechtlich trotz der ermittelten Überschreitung des zulässigen Schallwertes von nachts um bis zu 7 dB(A) bewältigt werden können. Voraussetzung ist, dass in dem westlich angrenzend geplanten Bebauungsplan `Hö 252 – PHOENIX See, Teilbereich B2´ für die geplante Wohnbebauung eine lärmschützende Grundrissanordnung festgesetzt wird, wonach die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume nur Fenster zur schallabgewandten Westseite erhalten dürfen. Eine entsprechende Regelung soll zur planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Konzeptes in den Bebauungsplan Hö 252 Teilbereich B aufgenommen werden.

**Einzelhandel, sonstige Nutzungen**

Mit Beschluss des Masterplans Einzelhandel durch den Rat der Stadt Dortmund am 13.05.2004 sollen zum Schutz der Zentren und Nahversorgung eigenständige, nicht in Verbindung mit Produktionsbetrieben stehende Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten generell ausgeschlossen werden. Dieses Ziel wird seit 1999 konsequent im Rahmen von Neuaufstellungen und Änderungen von verbindlichen Bauleitplänen umgesetzt.

Auf dieser Grundlage wird mit den Festsetzungen des B-Plans der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher ausgeschlossen. Die Abgrenzung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Dortmunder Sortimentsliste definiert (s. Anlage).

Im Geltungsbereich des Ap 118n sind Einzelhandelsbetriebe mit unterschiedlichem Warenangebot angesiedelt. Auf Grund dieses Gebietscharakters und zur zukünftigen Sicherung der bestehenden Betriebe sind deshalb ausnahmsweise folgende Einzelhandelsnutzungen zulässig:

- Betriebe des Kfz- und Caravanhandels,
- Betriebe des KfZ- und Caravanhandwerks (Werkstätten) sowie der Handel mit KfZ- und Caravanersatzteilen.
- Handel mit Campingartikeln (ohne Bekleidung und Schuhe), wenn sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.
- Handel mit Bau- und Heimwerkerbedarf, wenn sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.
- An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn diese im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Summe der Verkaufsflächen muss deutlich unter der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbeanteils liegen und darf die Größe von max. 40 % des Handwerks- oder Gewerbebetriebes nicht überschreiten.

Um die gewerblich handwerklichen Strukturen im Bestand zu sichern, sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 4.2 **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sind übernommen worden. Danach ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 festgesetzt worden. Als Bauweise ist entsprechend der vorhandenen Struktur und des gültigen Planrechts eine offene Bauweise festgesetzt.

## 5. **Verkehrliche Erschließung, ÖPNV**

Der Änderungsbereich ist über die Kohlensiepenstraße und die Meinbergstraße gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Mit der Straße Am Remberg besteht eine unmittelbare Zufahrt zur Bundesstraße B 236n nach Norden sowie über die Freie Vogel Straße eine direkte Anbindung an die B1 und die B 236 Richtung Süden.
Mit der Neuaufstellung ist keine Veränderung der in der Örtlichkeit vorhandenen Verkehrserschließung verbunden. Da jedoch Abweichungen zwischen der örtlichen Situation und dem heutigen Planrecht bestehen, wird mit der Neuaufstellung das Planrecht entsprechend angepasst. Dies betrifft im Bereich der ‘Obere Pekingstraße’ folgende Zuwegungen bzw. Erschließungsstraßen:

- Sicherung von zwei vorhandenen privaten Erschließungsstraßen (Auf dem Hövellande und Voltaweg) als private Erschließungsanlage durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (unterirdisch) zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe
- Abschluss der ‘Obere Pekingstraße’ mit einer Wendeanlage, um eine Wendemöglichkeit am Ende der öffentlichen Verkehrsanlage planungsrechtlich sicherzustellen.

Das Plangebiet wird tagsüber von den Buslinien 453 (Schüren, Willem-van-Vloten-Straße, Innenstadt Süd, Hauptbahnhof, Anne-Frank-Gesamtschule), 456 (Schüren, Willem-van-Vloten-Straße, Innenstadt Ost, Borsigplatz, Innenstadt Nord, Hauptbahnhof) sowie ab ca. 21.00 Uhr mit der Abendlinie 436 (Hörde, Schüren, Aplerbeck) an den Haltestellen Röhrenstraße und Am Remberg erschlossen.
An der Haltestelle Am Remberg fahren zusätzlich die Linien 427 (Hörde, Gartenstadt, Wambel, Scharnhorst) und 439 (Husen, Aplerbeck, Berghofen, Hörde, Stadtkrone Ost / Helsinkistraße).
Alle genannten Busse fahren montags bis freitags in ihrem Betriebszeitraum im 30-Minuten-Takt. Eine Bedienung der Haltestellen mindestens alle 30 Minuten, ist an allen Tagen gewährleistet. Außerdem gibt es die Nachtbuslinie NE4, die das Gebiet von der City aus erschließt.
Insgesamt ist festzustellen, dass der Planbereich über eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln verfügt.
An der Meinbergstraße existiert östlich angrenzend an die bestehende Bebauung / westlich angrenzend an die B 236n eine größere Stellplatzanlage. Diese Anlage soll zukünftig von den Besuchern des PHOENIX Sees als öffentliche Stellplatzanlage genutzt werden können. Dementsprechend wird diese Fläche als öffentliche „Fläche mit besonderer Zweckbestimmung –Stellplatz-„ festgesetzt.

## 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Gewerbegebiet nördlich der Meinbergstraße werden in den beiden vorhandenen privaten Erschließungsstraßen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (unterirdisch) zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Stadt Dortmund gesichert. Aufgrund der bereits vorhandenen Versorgungsleitungen der Dortmunder Stadtwerke und der Telekom werden nördlich der 'Obere Pekingstraße' die entsprechend genutzten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belegt.

## 7. Umweltprüfung

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Ap 118 n -Alt Schüren West- auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - umzustellen.

Als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden.

Da im Bebauungsplan Ap 118 n ein zulässige Grundfläche oberhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² festgesetzt wird, kommen die Bestimmungen des § 1 a Abs. 3 BauGB grundsätzlich zur Anwendung. Allerdings ist keine Umweltprüfung erforderlich, weil es sich um ein bestehendes und vollständig realisiertes Gewerbegebiet handelt. Diese Einschätzung ist ausdrücklich vom Umweltamt bestätigt worden. Sowohl mit Bezug auf die dargestellte Planungsabsicht als auch unter Berücksichtigung der für das Plangebiet verfügbaren Umweltinformationen ist eine UVP-Pflicht für das o.g. Vorhaben nicht angezeigt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB, eine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie eine zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sind somit nicht erforderlich. Das Monitoring nach § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 beschlossen, den § 13 a BauGB nur anzuwenden, wenn

a) ein spürbarer zeitlicher Beschleunigungseffekt erreicht werden kann (mehr als 3 Monate) und

b) das Vorhaben eine überschaubare Komplexität und Konfliktdichte aufweist.

Diese Vorgaben sind beim Bebauungsplan Ap 118 n -Alt Schüren West- erfüllt. Der Bebauungsplan Ap 118 n sichert die Bestandsnutzung und stuft die Abstandsklassen innerhalb der Baugebiete herab. Die Planungsabsicht enthält keine Option für zusätzliche Belastungen. Sie unterbindet die nach heutigem Recht mögliche Belastungszunahmen.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt; sie unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, d.h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Ferner sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

## 8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

### 8.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.
Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW).
Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.
Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG bzw. § 4 a LG NW.
Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (im Sinne von § 4 Abs. 1 LG NW) sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich festzulegen.

Da im Bebauungsplan Ap 118 n eine zulässige Grundfläche oberhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² festgesetzt wird, kommen die Bestimmungen des § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich zur Anwendung. Allerdings ist keine Umweltprüfung erforderlich, weil es sich wie bereits ausgeführt wurde, um ein bestehendes und vollständig realisiertes Gewerbegebiet handelt.

### 8.2 Beschreibung von Bestand und Eingriff

Bei dem Planbereich handelt es sich um das Gewerbegebiet Alt-Schüren West. Außer Gewerbeflächen befinden sich im Nordwesten sowie im zentralen Planbereich zwei

Waldflächen und im Südosten eine begrünte, öffentliche Stellplatzanlage.
Durch die Neuaufstellung des Ap 118 n werden die Abstandsklassen innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan Ap 118 festgesetzten Bauflächen bzw. Baugebiete heruntergestuft. Ein Eingriff durch Ausweisung neuer Bauflächen, verbunden mit bspw. der Überplanung von Gehölzbeständen oder der Versiegelung natürlicher Bodenstrukturen, ist nicht Gegenstand des Neuaufstellungsverfahrens.

## 8.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Für den Planbereich wurde bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan Ap 118 (Änderungen Nr. 1 bis 4) geschaffen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird - über den Bestand bzw. den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Eingriff hinaus - kein Eingriff verursacht. Daher kann auf eine Bilanzierung verzichtet werden. Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.
Da durch die Neuaufstellung keine Eingriffe vorbereitet werden, ist eine Sicherung von Gehölzen im Rahmen des Verfahrens nicht erforderlich. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund.

## 8.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur angemessenen Eingrünung der Bauflächen bzw. der Baugebiete trifft der Bebauungsplan folgende Regelungen:

- Auf neu herzustellenden Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden und ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu 40% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Begrünung der öffentlichen Stellplatzanlage im Südosten des Planbereiches mit Sträuchern und Bäumen ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Entsprechende textliche Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Eine Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

## 8.5 Flächen für Wald

Im Planbereich befinden sich zwei Waldflächen. Bei der größeren Waldfläche in der Mitte des Planbereiches handelt es sich um eine Stadtbiotopkatasterfläche (ST0657) mit hoher ökologischer Bedeutung.

Die beiden Waldflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Abschirmung der nordwestlich des Plangebiets liegenden Wohnbebauung vor den hohen Staub- und Lärmimmissionen der ehemaligen Anlagen des Werkes Phoenix als von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen festgesetzt worden. Mit Beendigung der industriellen Nutzung auf dem Phoenixgelände entfällt der Schutzzweck.
Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ap 118 n werden die Waldflächen weiterhin als Flächen für Wald festgesetzt. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Angrenzend zu den benachbarten Bauflächen ist innerhalb der Waldflächen ein ausschließlich mit Sträuchern bepflanzter Waldsaum in 10 m Breite zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusammen mit dem Abstand der festgesetzten Baugrenzen zu den Waldflächen von 15 m kann durch diese Festsetzung ein Waldabstand von 25 m zu der bestehenden bzw. geplanten Bebauung eingehalten werden.

## 9. Umweltbelange

### 9.1 Altlasten

Innerhalb des Planbereichs sind zwei Teilflächen im Kataster der Altlasten und Altlastverdachtsflächen als Steinbruch bzw. sonstige Industriefläche gekennzeichnet. Die Kennzeichnung dieser Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wurde in den Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplan schreibt die bestehenden Nutzungen (Steinbruch: Waldfläche; Gewerbefläche) fort; eine Nutzungsänderung ist nicht geplant. Nach den Kenntnissen über diese Flächen sind die bestehenden Nutzungen nicht mit Gefährdungen verbunden, so dass weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

### 9.2 Methanausgasungen

Gemäß Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte (Stand 12/1999) liegt der Planbereich in Zone 1. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

### 9.3 Emissionen/ Immissionen

**Feinstaub**

Im Planbereich sind neben einzelnen Wohnhäusern Gewerbetriebe aus verschiedenen Branchen angesiedelt. Dieser Branchenmix ist - mit Ausnahme des Betonwerkes (Firma CEMEX) an der ‘‘Obere Pekingstraße’’ - in Gewerbegebieten typisch. Die Firma CEMEX ist u. a. im Hinblick auf die westlich der Kohlensiepenstraße und südlich der Meinbergstraße geplante Wohnbebauung auf Staubimmissionen vom TÜV Nord detailliert untersucht worden. Aufgrund der Emissionen des Betonmischwerkes CEMEX treten im Gewerbegebiet lokal deutlich erhöhte Staubimmissionen ($PM_{10}$) auf.

Wegen der kleinräumlich erheblich erhöhten Staubkonzentrationen ($PM_{10}$) sind innerhalb des im Bebauungsplanes besonders gekennzeichneten Bereiches keine Werkswohnungen zulässig.[5]

[5] TÜV Nord; Gutachtliche Stellungnahme zu den Luftschadstoffen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 `PHOENIX See und Ap 118n `Alt Schüren West´ in Dortmund, 21.06.2007

**Lärm**

Die im Gewerbegebiet Alt-Schüren West ansässigen Betriebe sind auf ihre Emissionsrelevanz hin untersucht worden.[6] Dabei wurden die Geräuschemissionen der einzelnen Betriebe je nach Relevanz ihres Emissionsanteils

- aufgrund der Betriebsart und vorliegender Messerfahrungen an vergleichbaren Betrieben durch einen pauschalen Emissionsansatz beschrieben
- durch Besichtigung und Befragung der einzelnen Betriebe, ggf. unterstützt durch Emissionsmessungen an einzelnen Quellen, ermittelt.

Dabei wurden denkbare Betriebserweiterungen durch Maximalwertabschätzungen berücksichtigt. Die derzeitigen Geräuschimmissionen des Gewerbegebietes wurden darüber hinaus an mehreren Messpunkten entlang der Kohlensiepenstraße zur Tages- und Nachtzeit gemessen.
Hauptemittent der im Planbereich ansässigen Betriebe ist die Betonmischanlage CEMEX, in der in der Regel zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr gearbeitet wird; die Betriebsgenehmigung von 1992 lässt darüber hinaus auch einen Nachtbetrieb unter Berücksichtigung definierter Produktionsmengen zu.

Aufgrund der künftigen Nachbarschaft mit der im Zuge der Planungen zum PHOENIX See vorgesehenen Wohnbebauung westlich der Kohlensiepenstraße ist zur Vermeidung von emissionsbedingten Konflikten eine Zonierung der Gewerbeflächen nach der Abstandsliste erforderlich (s. Pkt. 4.1). Danach sind für das Gewerbegebiet GE 1 nur nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig ( Abstandsklasse VII ). Im Gewerbegebiet GE 2 können ausnahmsweise auch Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) zugelassen werden, wenn die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden.

Um den Standort des bereits ansässigen Transportbetonwerks zu sichern, wird dieser Betrieb als Fremdkörper festgesetzt und im Bestand der vorliegenden Baugenehmigung gesichert (siehe Punkt 4.1).

Zur Realisierung der am PHOENIX See geplanten Wohnnutzung soll zudem im angrenzenden Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich B planungsrechtlich gesichert werden, dass eine lärmschützende Grundrissanordnung umgesetzt wird. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wird ein verträgliches Nebeneinander zwischen der bestehenden gewerblicher Nutzung und der geplanten Wohnbebauung am PHOENIX See gewährleistet.

**Gerüche**

Zur Bewertung von Gerüchen ist vom TÜV Nord eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden[7]. Danach gibt es innerhalb des Geltungsbereiches fünf Betriebe, die sich durch geruchsrelevante Emissionen auszeichnen. Hierbei handelt es sich allesamt um Betriebe, die Lackierarbeiten unterschiedlicher Intensität und Zeitdauer durchführen.

---

[6] TÜV Nord; Gutachten Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A, B und C des Bebauungsplanes Hö 252 `Dortmund PHOENIX-See´ vom 21.09.2007

[7] TÜV Nord; Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 `PHOENIX See´ und Ap 118 `Alt Schüren West in Dortmund, 10.05.2007

Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen werden in der Geruchsimmissionsrichtlinie in Abhängigkeit von verschiedenen Baugebieten Immissionswerte als Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission festgelegt. Bei diesen Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden.

Im Bebauungsplangebiet Ap 118 n `Alt Schüren - West´ wird nur auf zwei Beurteilungsflächen im unmittelbaren Nahbereich der Betriebe an der Meinbergstraße 67 und der Karl-Ernst-Straße 4 der Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete überschritten. Der Immissionswert für Gewerbe-/Industriegebiete wird auf keiner Beurteilungsfläche überschritten, so dass aus planungsrechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf besteht.

## 10. Ver- und Entsorgung

### 10.1 Versorgung

Der Bebauungsplanbereich ist bereits seit Jahren erschlossen. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die zuständigen Versorgungsunternehmen. Die im Änderungsbereich vorhandenen Stromversorgungsanlagen (’Obere Pekingstraße’ und Meinbergstraße) sind entsprechend festgesetzt worden.

### 10.2 Entsorgung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser)

Die Bebauung im Planbereich ist seit Jahren nahezu vollständig realisiert. Dementsprechend sind die technischen Infrastrukturen zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ebenso wie des Oberflächenwassers realisiert. Im Planbereich werden die Wässer in den erst kürzlich erneuerten Mischwasserkanal in der Kohlensiepen-/ Meinbergstraße geleitet und über die Kanalisation in der Röhrenstraße dem neuen Hauptschmutzsammler im Bereich der Emscher zugeführt.
Die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser ergibt sich für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77). Danach ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Mit der Neuaufstellung ist keine Änderung der Bebauungsstrukturen verbunden. Da die Bebauung bereits vor dem 01.01.1996 realisiert wurde, ist gem. Landeswassergesetz keine Entflechtung der abzuleitenden Wässer erforderlich. Auf freiwilliger Basis ist eine Entflechtung der abzuleitenden Wässer durch die Eigentümer dennoch jederzeit möglich.

## 11. Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich keine baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

## 12. Bergbauliche Einwirkungen

Das heutige Gewerbegebiet Alt-Schüren West liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern `Eleonore Nr. II´ und über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern `Freie Vogel und Unverhofft´ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld `Adele´. Außerdem wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld `Phönix´ überdeckt. Unterhalb des Planbereichs ist Abbau von Steinkohle und Eisenstein in tages-/oberflächennahen und tiefen Bereichen durch unterschiedliche Bergwerke dokumentiert. Für die innerhalb bzw. unmittelbar außerhalb des Plangebietes befindlichen Tagesöffnungen des Bergbaus liegen keine Informationen zu möglichen, dem heutigen Stand der Technik entsprechenden Sicherungsmaßnahmen vor.

In den Bebauungsplan Ap 118 n werden daher die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sicherheitszone mit ehemaligen Tagesöffnungen gekennzeichneten Bereiche aufgenommen. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass unter dem Plangebiet auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) im tages-/oberflächennahen Bereich stattgefunden hat. Da es sich beim Plangebiet um einen nahezu vollständig bebauten Bereich handelt, ist auf entsprechende Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen) verzichtet worden.
Im Bebauungsplan wird daher der gesamte Bereich als Fläche umgrenzt, unter der der Bergbau umgeht. In die Hinweise zum Bebauungsplan sind entsprechende Aussagen zu möglichen Bergbaufolgeschäden aufgenommen worden.

## 13. Städtebauliche Zahlenwerte

| | |
|---|---|
| **Bauflächen** | |
| - Gewerbegebiete | ca. 9,65 ha |
| - Fläche für Versorgungsanlagen | ca. 0,01 h |
| **Verkehrsflächen** | |
| - Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 1,52 ha |
| - Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) | ca. 0,34 ha |
| **Öffentliche Grünflächen** | |
| - Waldflächen | ca. 6,97 ha |
| **Größe des Plangebietes insgesamt** | **ca. 18,49 ha** |

## 14. Kosten

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ap 118n sind keine Kosten verbunden.

Dortmund, den 31.10.2008

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor

Folgende **Gutachten** liegen für den Planbereich vor:

TÜV Nord; Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A, B und C des Bebauungsplanes Hö 252 `Dortmund PHOENIX See´ vom 21.9.2007 einschließlich der Ergänzung vom 23.09.2008

TÜV Nord; Gutachtliche Stellungnahme zu den Luftschadstoffen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 ´PHOENIX See´ und Ap 118n Alt ´Schüren West´ in Dortmund, 21.06.2007

TÜV Nord; Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 `PHOENIX See´ und Ap 118 `Alt Schüren West´ in Dortmund, 10.05.2007

**Anlagen**

- Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft
- Pflanzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund
- Dortmunder Sortimentsliste