BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 3 DES BEBAUUNGSPLANES

Ev 110 - Feuerwache Nord -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur

Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Ev 110

- Feuerwache Nord -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

4. Inhalt der Änderung

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung

6. Leitungsrechte

7. Versorgungsfläche

8. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

9. Verkehrliche Belange

9.1 Äußere Erschließung
9.2 Innere Erschließung
9.3 Öffentlicher Personennahverkehr
9.4 Ruhender Verkehr
9.5 Fuß- und Radwege

10. Umweltbelange

10.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen
10.2 Lärm

11. Ver- und Entsorgung

12. Sonstige Fachplanungen

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

14. Bergbau

15. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung der Bebauungsplan-Änderung

16. Entschädigung

17. Städtebauliche Zahlenwerte/Flächenbilanz

18. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt den Bereich südlich der Lütge Heidestraße zwischen der Lindenhorster Straße, der Zechenbahn "Fürst Hardenberg", der Seilerstraße und der Wegeverbindung von der Lütge Heidestraße zur Seilerstraße.

2. Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes

Der am 09.08.1986 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Ev 110 - Feuerwache Nord - sollte mit seinen Gewerbe- und Industrieflächen zwischen Evinger Straße und Lindenhorster Straße die Grundlage für neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen im Dortmunder Norden bilden. Schon bald zeigte sich, daß dieser Bebauungsplan großräumige Zusammenhänge und Anforderungen rationeller Grundstücksparzellierungen nicht ausreichend berücksichtigt hat. Deshalb ist bereits durch den Ratsbeschluß vom 17.12.1986 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Umlegung eingeleitet worden. Im übrigen wurde später auf der Grundlage des Entwicklungsprogrammes "Nördliches Dortmund", speziell auf der Grundlage der Rahmenplanung Dortmund-Eving/Lindenhorst von November 1989 ein Konzept entwickelt, das über die Grenzen des Gewerbe- und Industriestandortes hinaus Verbindungen und Anknüpfungspunkte sucht und zudem die kleinflächigen, häufig ungünstig zugeschnittenen Grundstücke im Bestand neu ordnet.

Das Umlegungsverfahren ist bis auf den Bereich, den das jetzige Bebauungsplan-Änderungsverfahren umfaßt, bereits abgeschlossen. Für den Abschluß dieses restlichen Umlegungsverfahrens ist es erforderlich, das Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 3 durchzuführen, da die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ev 110 festgesetzte "geplante Straße B" unter Berücksichtigung der Topografie nicht realisiert werden kann.Die ursprünglich geplante Anbindung dieser Straße an die Lindenhorster Straße würde im Einschnitt liegen. Eine Erschließung der auf einem Höhensattel liegenden GE-/GI-Grundstücke wäre nur nach Abtragung dieses Höhensattels, d. h. nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand möglich.

Zu berücksichtigen ist außerdem, daß die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ev 110 festgesetzte Seilerstraße nicht mit der später entwickelten Rahmenplanung Dortmund-Eving/Lindenhorst bzw. dem hieraus entwickelten Konzept übereinstimmt. Diese sehen vor, eine außerhalb von Wohngebieten verlaufende Gewerbestraße in Ost-West-Richtung anzulegen, die alle in dem neu zu ordnenden und zu erweiternden Gewerbeband zwischen dem Hardenberghafen und der Bornstraße liegenden Gebiete miteinander verbindet und über die NS 9 im Westen und die Derner Straße/ B 236 n im Osten an das Autobahnnetz anschließt (Ost-West-Spange), damit die Wohnbereiche der nördlichen Innenstadt und des Wohnbandes Lindenhorst/ Eving/Kemminghausen vom Güterverkehr entlastet werden und vor allem Lindenhorst vom Durchgangsverkehr befreit wird. Diese neue Gewerbestraße soll weitgehend über bestehende Straßen geführt werden, so auch über die Seilerstraße. Wenn auch die Gewerbestraße in ihrer Gesamtheit kurzfristig nicht zu realisieren ist, gilt es dennoch bereits jetzt, bei der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Ev 110 das in dem Änderungsbereich liegende Teilstück der Seilerstraße/zukünftigen Gewerbestraße so zu konzipieren, daß es der zukünftigen Trassenführung nicht entgegensteht.

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Die Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung lassen sich wie folgt definieren:

a) Neukonzeption der "geplanten Straße B" unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und der Rahmenplanung Dortmund-Eving/ Lindenhorst sowie

b) Anpassung des im Änderungsbereich liegenden Teilstückes der Seilerstraße an die Rahmenplanung Dortmund-Eving/Lindenhorst.

Während die im Bebauungsplan Ev 110 festgesetzte "geplante Straße B" eine Verbindungsspange zwischen der Lindenhorster Straße und der Seilerstraße darstellt, sieht die Neukonzeption der "geplanten Straße "B" lediglich noch eine Sticherschließungsstraße mit Wendemöglichkeit (Wendeschleife) vor, die einerseits notwendig und ausreichend für die Erschließung des Industriegebietes ist, andererseits aber auch der Topografie und der Rahmenplanung Dortmund-Eving/ Lindenhorst (Ost-West-Spange über Seilerstraße) Rechnung trägt.

Für das im Änderungsbereich liegende Teilstück der Seilerstraße mußte ebenfalls eine Wendemöglichkeit konzipiert werden . Da diese Wendeschleife im Westen der Seilerstraße nur so lange Bestand haben wird, bis die Zechenbahn " Fürst Hardenberg" über eine südliche Gleisanlage verlegt worden und die Weiterführung der Gewerbestraße nach Westen damit sichergestellt ist, wird ihre Dimensionierung nur auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Im Anschluß an die Wendeschleife schließt sich eine Verkehrsgrünfläche (Öffentliche Verkehrsfläche mit der sonstigen Darstellung: Verkehrsgrün -V-) bis zur Lindenhorster Straße an, worüber sichergestellt wird, daß diese Flächen zwischenzeitlich nicht bebaut werden können.

4. Inhalt der Änderung

- Die " geplante Straße B" als Verbindungsspange zwischen Seilerstraße und Lindenhorster Straße ist nicht mehr vorgesehen.

- Die neue "geplante Straße B", die den Änderungsbereich, ausgehend von der Seilerstraße erschließt, wird als Sticherschließungsstraße in nördliche Richtung geführt, die in einer dem Regelquerschnitt entsprechenden Wendeschleife endet.

- Der im Änderungsbereich liegende Teil der Seilerstraße bleibt prinzipiell erhalten, berücksichtigt allerdings in seinem Querschnitt und in der Lage die zukünftige Trassenführung der Gewerbestraße und endet zunächst in einer Wendeschleife , an die sich eine Verkehrsgrünfläche anschließt.

- Die Änderung der Erschließung für die" geplante Straße B" und die Seilerstraße hat folgende Auswirkungen auf die Festsetzungen:

a) teilweise Umwandlung von öffentlicher Verkehrsfläche in Industriegebiet und umgekehrt

b) teilweise Umwandlung von öffentlicher Verkehrsfläche in Versorgungsfläche - Umspannwerk -

c) Wegfall der öffentlichen Verkehrsfläche (Rad- und Fußweg) zwischen Lindenhorster Straße und Seilerstraße durch Umwandlung in öffentliche Verkehrsfläche (Seilerstraße) und Verkehrsgrünfläche

d) teilweise Umwandlung von Industriegebiet in Verkehrsgrünfläche

e) Wegfall der Verkehrsgrünfläche im Kreuzungsbereich "geplante Straße B"/Seilerstraße

f) Änderung/Neufestsetzung der Baugebietsgrenzen und der überbaubaren Grundstücksflächen.

- Die textliche Festsetzung ◇4◇ (Leitungsrecht zugunsten der VEW AG) wird im Änderungsbereich durch die neuen textlichen Festsetzungen ◇15◇ und ◇16◇ (im Zuge der Änderungen Nr. 1 und 2 des Bebauungsplanes Ev 110 sind bereits die neuen textlichen Festsetzungen ◇11◇, ◇12◇, ◇13◇ und ◇14◇ rechtsverbindlich geworden) und den Hinweis ◇1◇ ersetzt. Nähere Einzelheiten hierzu sind Punkt 6 dieser Begründung (Leitungsrechte) zu entnehmen.

- Die textliche Festsetzung ◇9◇ (Gliederung des Industriegebietes nach dem Abstandserlaß) wird im Änderungsbereich durch die textliche Festsetzung ◇17◇ ersetzt. Nähere Einzelheiten hierzu sind Punkt 5.1 dieser Begründung (Art der baulichen Nutzung) zu entnehmen.

- Entlang der Lindenhorster Straße bis zur Zechenbahn "Fürst Hardenberg" wird der Planbereich des Bebauungsplanes Ev 110 um ca. 2 m nach Westen erweitert, um die Bebauungsplangrenze in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten und damit in Übereinstimmung mit der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) zu bringen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der 110 kV-Freileitung muß der Änderungsbereich in zwei Baugebiete gegliedert werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden für den Änderungsbereich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen (GI), müssen allerdings auf die Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) und den neuen Abstandserlaß vom 21.03.1990 (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung, RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) umgestellt werden.
Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, für den die BauNVO 1977 gilt, ist für den Änderungsbereich die textliche Festsetzung ◇9◇ enthalten, die sich bei der Gliederung des Industriegebietes auf den Abstandserlaß vom 09.07.1982 bezieht. Mittlerweile sind die neue BauNVO und der neue Abstandserlaß in Kraft getreten. Daher werden die Festsetzungen im Änderungsbereich auf die BauNVO 1990 umgestellt, und die Gliederung des Industriegebietes wird nunmehr unter Anwendung des neuen Abstandserlasses vorgenommen. Die bisherige Festsetzung ◇9◇ wird im Änderungsbereich für beide Baugebiete durch folgende neue textliche Festsetzung ◇17◇ ersetzt:

"Art der baulichen Nutzung;
Gliederung der Baugebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

◇17◇ (1) In den mit der Ziffer ◇17◇ gekennzeichneten Baugebieten sind Gewerbebetriebe nach § 9 Abs. 1 BauNVO zulässig; nicht zulässig sind die unter den lfd. Nr. 1 - 148 (Abstandsklassen I - V) der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (SMBl. NW 283) aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

(2) Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den lfd. Nr. 83 -148 (Abstandsklasse V) der o. g. 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. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den bei Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung gültigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden."

Da die Dortmunder Eisenbahn GmbH mit ihrer Gleistrasse auf dem Bahndamm an der südlichen Änderungsbereichsgrenze liegt und auf diesem Streckengleis über 24 Stunden, auch an Sonn- und Feiertagen, Eisenbahnverkehr stattfindet, mit dem zwangsläufig Geräuschemissionen und Erschütterungen verbunden sind, muß die Art der baulichen Nutzung für das südliche Baugebiet eingeschränkt werden. Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise in Industriegebieten zulässigen schützenswerten Nutzungen werden hier durch folgende textliche Festsetzung ausgeschlossen:

"18 Die Ausnahmen nach 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung."

In bezug auf die Erschütterungen wird für das südliche Baugebiet folgender Hinweis aufgenommen:

(2) **Erschütterungen**

Bedingt durch den Zugverkehr auf der südwestlich des Änderungsbereiches gelegenen Bahnstrecke der Dortmunder Eisenbahn GmbH können Erschütterungen erzeugt werden, die ggf. zu besonderen Gebäudegründungs- und -sicherungsmaßnahmen führen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist mit der Genehmigungsbehörde eine evtl. erforderliche gutachterliche Prüfung abzustimmen. Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens und ggf. notwendige Gebäudegründungs- und -sicherungsmaßnahmen trägt der jeweilige Antragsteller."

Für das nördliche Baugebiet ist wegen des ausreichenden Abstandes zwischen Baugrenze und Gleistrasse (Mindestabstand: 60 m) weder ein Ausschluß der nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen noch ein Hinweis bezüglich möglicher Erschütterungen erforderlich.

Für das gesamte Änderungsgebiet wird im übrigen folgender Hinweis aufgenommen:

"Ton- und Fernsehrundfunkempfang

Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern kann es zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfangs durch Reflexionen kommen, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt."

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der 110 kV-Freileitung ist es nicht möglich, das **Maß der baulichen Nutzung** für den gesamten Änderungsbereich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu übernehmen.

Für das nördliche Baugebiet kann es grundsätzlich bei dem bisher festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl: 0,8; Baumassenzahl: 9,0) bleiben. § 16 Abs. 3 BauNVO sieht als Mindestfestsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung neben der Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen vor, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Eine derartige Beeinträchtigung ist im überwiegenden Teil des nördlichen Baugebietes nicht erkennbar, so daß die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen hier für entbehrlich gehalten wird.

Für das Baugebiet im Bereich des Schutzstreifens verbleibt es ebenfalls bei der Grundflächenzahl von 0,8. Wegen der 110 kV-Freileitung ist es hier jedoch erforderlich, die maximale Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen (neue textliche Festsetzung ⟨16⟩) und somit auf die Festsetzung der Baumassenzahl zu verzichten.

Für beide Baugebiete wird entlang der Lindenhorster Straße in einer Bautiefe von 15 m die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt (Traufhöhe 6 bis 13 m bzw. Mindesttraufhöhe 6 m), damit die Lindenhorster Straße eine städtebauliche Einfassung erfährt.

6. Leitungsrechte

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ev 110 ist für den Änderungsbereich folgende textliche Festsetzung ⟨4⟩ enthalten:

"Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
1.4 Die mit dem Symbol ⟨4⟩ gekennzeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der VEW AG belastet.
Im Schutzstreifen der Belastungsfläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ausnahmen im Einzelfall bedürfen der Zustimmung der VEW AG."

Diese textliche Festsetzung bedarf einer Änderung, da sie nicht im Einklang mit der festgesetzten Baugrenze steht. Außerdem ist klarzustellen, daß auch die unterirdischen Stromversorgungsanlagen zu sichern sind. Die textlichen Festsetzungen werden deshalb wie folgt ergänzt und mit den Symbolen ⟨15⟩ und ⟨16⟩ gekennzeichnet:

"Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

⟨15⟩ Die VEW AG hat das Recht, die mit dem Symbol ⟨15⟩ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht für die 110-kV-Freileitung sowie für die unterirdischen Stromversorgungsanlagen der 10 kV-Ebene zu belasten."

"Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

⟨16⟩ Auf der mit dem Symbol ⟨16⟩ gekennzeichneten Fläche sind nur Gebäude (einschließlich Dachaufbauten) bis zu einer Höhe von max. 89 m über N.N. zulässig."

Durch diese neuen textlichen Festsetzungen wird die bisherige textliche Festsetzung ⟨4⟩ im Änderungsbereich ersetzt. Dies bedeutet gleichzeitig eine ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzung ⟨4⟩, da diese bei der rechtsverbindlichen Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Ev 110 bereits durch die textliche Festsetzung ⟨14⟩ in dem GI-Gebiet südlich der Seilerstraße ersetzt worden ist und die textliche Festsetzung ⟨4⟩ in keinem anderen Bereich des Bebauungsplanes enthalten war.

In die Änderung Nr. 3 ist außerdem in bezug auf die 110-kV-Freileitung ergänzend zu den Festsetzungen ⟨15⟩ und ⟨16⟩ folgender Hinweis aufzunehmen:

"**Hinweis**



110-kV-Freileitung

- Die Bauherren werden aufgefordert, sich vor der Errichtung baulicher Anlagen bzw. dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Hecken oder sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der vorhandenen 110-kV-Freileitung mit der VEW AG abzustimmen.

- Für den Fall, daß innerhalb der Verkehrsfläche der Seilerstraße Baumpflanzungen vorgenommen werden sollen, darf die Baumhöhe unterhalb der 110-kV-Freileitung eine Endhöhe von 10 m nicht überschreiten."

7. **Versorgungsfläche**

Durch die Neukonzeption der Seilerstraße ergibt sich die Notwendigkeit, die ursprünglich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im westlichen Teil der Seilerstraße zu reduzieren. Diese Fläche wird nunmehr der für das vorhandene Umspannwerk der VEW AG südlich der Seilerstraße festgesetzten Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zugeordnet.

8. **Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter Anwendung des Vermeidungsgebotes sowie der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Abwägung nach § 1 des BauGB zu entscheiden (§ 8 a BNatSchG).

Im vorliegenden Fall sollen durch Änderung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen Versiegelungsflächen reduziert werden. Dies bedeutet gleichzeitig eine Reduzierung des bislang möglichen ökologischen Eingriffes. Aufgrund der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Ev 110 ist also kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb im Zuge des Bebauungsplan-Änderungsverfahren nicht erforderlich.

9. Verkehrliche Belange

9.1 Äußere Erschließung

Durch den Anschluß der Seilerstraße an die Evinger Straße und die Verbindung zwischen Evinger Straße und Lütge Heidestraße zur Lindenhorster Straße ist der Änderungsbereich bereits heute gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird durch die Seilerstraße und die "geplante Straße B" sichergestellt.

Im Rahmen der Ausbauplanung ist für beide Straßen eine Begrünung des Straßenraumes vorgesehen. Durch das Anpflanzen von großkronigen Bäumen sollen sowohl die Seilerstraße als auch die Planstraße "B" einen Alleecharakter erhalten.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Änderungsbereich ist durch die Buslinien 466/478 sowie die Stadtbahnlinien U 45 und U 49 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

9.4 Ruhender Verkehr

Ein ausreichendes Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum wird dadurch erbracht, daß sowohl für die Seilerstraße als auch für die "geplante Straße B" beidseitig ein 2,50 m breiter Parkstreifen vorgesehen ist.

9.5 Fuß- und Radwege

Sowohl die Seilerstraße als auch die "geplante Straße B" sind so ausreichend konzipiert, daß beidseitig Fußwege angelegt werden können(beidseitige Gehwegbreite in der "geplanten Straße B": 2 m, in der Seilerstraße: 3,75 m). Die Gehwegbreite in der Seilerstraße ermöglicht sogar die Anlage eines kombinierten Fuß- und Radweges.

Auf den im südlichen Teil des Änderungsbereiches im Ursprungsplan festgesetzten Rad- und Fußweg zwischen Lindenhorster Straße und Seilerstraße wird verzichtet, da bereits eine Wegeverbindung zwischen Lindenhorster Straße und Seilerstraße vorhanden ist, die im wesentlichen südlich der Änderungsbereichsgrenze (gleichzeitig Planbereichsgrenze) verläuft und lediglich im Einmündungsbereich zur Lindenhorster Straße im Änderungsbereich liegt. Der im Änderungsbereich liegende Teil des Weges wird planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Auf Punkt 3 dieser Begründung wird verwiesen.

10. Umweltbelange

10.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen

In der Übersichtskarte für Altstandorte und Altablagerungen '94/95 (Stand September 1993) ist für die Grundstücke Lindenhorster Straße 97 und 97 a (Flurstücke 334 und 335) die Kennzeichnung "Tankstelle" enthalten.

Eine Prüfung der Bauakten hat ergeben, daß hier ab 1958 bis mindestens 1968 eine Tankstelle für Vergaser- und Dieselkraftstoffe betrieben wurde. Danach wurden die Zapfanlagen abgerissen und der Betrieb eingestellt. Die Grundstücke werden z. Z. von einem Autovermietungsunternehmen genutzt. Untergrunduntersuchungen sind vermutlich bisher nicht durchgeführt worden, werden auch derzeit im Hinblick auf die weitestgehende Versiegelung der Flächen sowie deren unsensible Nutzung nicht für erforderlich gehalten. In den Änderungsplan ist lediglich für diese Grundstücke eine Flächenkennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB sowie folgender Hinweis aufzunehmen:

(3) **Grundstücke Lindenhorster Straße 97 und 97a (Gemarkung Eving, Flur 9, Flurstücke 334 und 335)**

Die Grundstücke Lindenhorster Straße 97 und 97 a (Gemarkung Eving, Flur 9, Flurstücke 334 und 335) sind im Detailplan der Stadt Dortmund der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen Bodenverunreinigungen '94/95 (Stand September 1993) - Maßstab 1:5000- als ehemaliges Tankstellengelände gekennzeichnet. Untergrundverunreinigungen sind somit nicht auszuschließen. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren sind daher vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Umweltamt - Sachgruppe Altlasten - Untersuchungen zur Erkundung der Untergrundsituation durchzuführen.

Bei der Entsorgung kontaminierter Bodenmassen - beispielsweise aufgrund der früheren Nutzung als Tankstellenstandort - muß je nach Schadstoffgehalt mit erhöhten Deponiekosten gerechnet werden. Vor Baubeginn ist daher in Absprache mit der Entsorgung Dortmund GmbH eine Deponiefähigkeits-untersuchung und -beurteilung durch das Städtische Chemische und Lebensmitteluntersuchungsamt (53/CLUA) durchführen zu lassen."

Im übrigen enthält der Änderungsplan für den gesamten Änderungsbereich folgenden (allgemeinen) Hinweis:

"Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem Bodenverunreinigungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund angezeigt werden. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern."

10.2 **Lärm**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält für Industriegebiete keine Orientierungswerte. In Industriegebieten finden grundsätzlich keine schutzbedürftigen Nutzungen statt. Eine schalltechnische Untersuchung ist daher nicht erforderlich.
Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise in Industriegebieten zulässigen schützenswerten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Hinblick auf den Schienenlärm der Dortmunder Eisenbahn GmbH soweit erforderlich durch die textliche Festsetzung ◇18◇ ausgeschlossen. Nähere Einzelheiten sind Punkt 5.1 dieser Begründung (Art der baulichen Nutzung) zu entnehmen.

Die benachbarten Baugebiete werden gegen die zu erwartenden Lärmemissionen von den Industrie- und Gewerbebetrieben aus dem Änderungsbereich dadurch ausreichend geschützt, daß der Änderungsbereich nach dem Abstandserlaß vom 21.03.1990 (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung, RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) gegliedert ist.

11. **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

12. **Sonstige Fachplanungen**

Durch den südwestlichen Teil des Änderungsbereiches verläuft eine oberirdische Leitung der VEW AG (110 kV-Leitung), und zwar von dem Grundstück Lindenhorster Straße 97 aus in südöstliche Richtung über die Seilerstraße zu dem Umspannwerk der VEW AG südlich der Seilerstraße. Nördlich der Seilerstraße befindet sich ein Hochspannungsmast (Abstand 7,5 m zwischen Mastmitte und Gehwegaußenkante).

Diese Leitung der VEW AG sowie der Hochspannungsmast sind in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ev 110 als "nachrichtliche Übernahme" nach § 9 Abs. 6 BBauG enthalten.

Die entsprechende "nachrichtliche Übernahme" ist auch bei der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes vorgesehen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB).

13. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Änderungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

14. **Bergbau**

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Ein entsprechender Hinweis wird im Änderungsplan für den gesamten Änderungsbereich aufgenommen.

15. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung der Bebauungsplan-Änderung**

Die Grundstücke im Änderungsbereich sollen durch das bereits eingeleitete Umlegungsverfahren in der Weise neugeordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

16. **Entschädigung**

Durch die geplante Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden generell keine Entschädigungsansprüche ausgelöst. Lediglich für den Abbruch einer Einfriedigung entstehen Entschädigungskosten von rd. 8.000,-- DM.

17. **Städtebauliche Zahlenwerte/Flächenbilanz**

Flächen	**ca. ha**	**ca. %**
Industriegebiet (GI)	5,45	85,78
Öffentliche Verkehrsflächen	0,90	14,22
Versorgungsfläche (Umspannwerk)	0,02	
gesamt	6,37	100,00

18. **Kosten**

Durch die Bebauungsplan-Änderung entstehen der Stadt Dortmund keine zusätzlichen Kosten.

Dortmund, den 08.03.1995

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 08.06.1995 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213 - 1) der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Ev 110 - Feuerwache Nord - beizufügen.

Dortmund, 05. Juli 1995

Abteilungsleiter