Begründung

zum Bebauungsplan-Entwurf In N 213 - östlich Derner Straße -

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Gegenwärtige Situation

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3. Inhalte des Bebauungsplanes
3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen
3.3 Gliederung des Industriegebietes
3.4 Ausschluss von Nutzungen

4. Verkehrliche Erschließung
4.1 Äußere Erschließung
4.2 Innere Erschließung
4.3 Fuß- und Radwege
4.4 Ruhender Verkehr
4.5 Öffentlicher Personennahverkehr
4.6 Schienenverkehr

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
5.1 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft
5.2 Erhaltenswürdige Landschaftsstrukturen

6. Umweltbelange
6.1 Altlasten und sonstige Bodenbelastungen
6.2 Potentielle Methangasaustritte
6.3 Lärmschutz
6.4 Blindgängereinschlagstellen / Kampfmittel

7. Ver- und Entsorgung
7.1 Gas, Wasser, Strom, Ton- und Fernsehrundfunkempfang
7.2 Niederschlagswasser

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

9. Bergbauliche Einwirkungen

10. Bodenordnende Maßnahmen

. . .

11. Entschädigung

12. Flächenbilanz

13. Kosten

Anlage:

1 Abstandsliste 1998

2 Lageplan der Ausgleichsmaßnahmen
(Bestandteil des städtebaulichen Vertrages)

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes In N 213 befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-Nord. Er wird im Norden im wesentlichen von der Derner Straße, im Westen von einer Verbindungslinie zwischen Derner Straße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG in Höhe Bauernkamp, im Süden von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG Dortmund – Münster und im Osten von dem Umspannwerk sowie einer Linie ca. 40 m östlich der 110 kV-Freileitung umgrenzt.

1.2 Gegenwärtige Situation im Planbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Industriebrache, auf der ehemals u. a. die Feineisenstraße betrieben wurde. Im Süden bestehen die Gleisanlagen der Deutsche Bahn AG Dortmund - Münster und im Norden - parallel zur Derner Straße - existiert ein privater Waldstreifen, der als Immissionsschutz angelegt worden ist. Der östlich angrenzende Bereich stellt sich als aufgegebene Deponie der Westfalenhütte mit einer inzwischen vorhandenen natürlichen Entwicklung dar.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel ist es, auf dem Gelände der ehemaligen Feineisenstraße und weiteren Flächen im Umfeld (P 4) im Bereich der Westfalenhütte ein Güterverkehrszentrum zu entwickeln.
In erster Stufe ist hier das Logistikzentrum Lidl und Schwarz mit ca. 500 Arbeitsplätzen sowie die Firma Novoferm angesiedelt.

Der Standort wird wegen der kurzfristigen Verfügbarkeit, der Distanz zu empfindlichen Nutzungen wie z. B. Wohnen sowie der günstigen Verkehrsanbindung (Anschluss der vorhandenen Werksbahngleise an das Netz der Deutschen Bahn AG und Anbindung über Haupterschließungsstraßen zur B 236n) als gut geeignet angesehen. Das Gelände ist eines von dreien (neben den Flächen Ellinghausen / Schwieringhausen und ehem. Schachtanlage Hardenberg, das hierfür planungsrechtlich gesichert werden soll.

Nach § 2 Satz 1 g GVFG vom 14.02.1992, zuletzt geändert am 27.12.1993, kann der Bau oder Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der in diesen Verkehrsflächen liegenden zugehörigen kommunalen Erschließungsanlagen nach den §§ 127 und 128 BauGB für in Bebauungsplänen ausgewiesenen Güterverkehrszentren durch Zuwendungen aus den Finanzhilfen gefördert werden.
Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o. g. Güterverkehrszentrum ist daher unter anderem auch aus förderrechtlichen Gründen erforderlich.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue gewerbliche / industrielle Nutzung auf der Industriebrache (P 4 - Fläche) östlich der Derner Straße geschaffen werden.

. . .

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das geplante **G**üter**v**erteil**z**entrum (GVZ) werden alle Bauflächen innerhalb des Planbereiches als Industriegebiet (GI) festgesetzt, mit der Einschränkung, dass hier nur Betriebe zulässig sind, die aufgrund ihres Verkehrsaufkommens, ihrer Logistik oder Dienstleistungen in ein Güterverteilzentrum passen (GI - GVZ und GVZ-affine Betriebe).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist lediglich die Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) angegebenen worden. Ein Erfordernis zur Angabe der Höhe bzw. der Baumasse der baulichen Anlagen wird aufgrund der Lage des Bereiches nicht für erforderlich gehalten.

3.3 Gliederung des Industriegebietes

Die Gliederung des Industriegebietes auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wurde entsprechend der geltenden Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SMBl. NW 283) vorgenommen (siehe Anlage 1 Abstandsliste 1998).

Das Industriegebiet wird in 3 Bereiche gegliedert (siehe textliche Festsetzungen 1 2 und 3 , die ausgehend von der nächstliegenden Wohnbebauung das Gebiet mit Abstandslinien im Abstand von 300 m und 500 m gliedert. Bei Einhaltung der angegebenen Mindestabstände ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der zulässigen Anlagen in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen.

In dem Industriegebiet mit der textlichen Festsetzung 1 sind durch Ausschluss der Betriebe mit den lfd. Nr. 1 – 78 (Abstandsklasse I – IV) der Abstandsliste zum Runderlass der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SM Bl. NW S. 283) nur Betriebe mit den lfd. Nr. 79 – 212 (Abstandsklasse V bis VII) und Betriebe mit ähnlichem und geringeren Emissionsverhalten zulässig. Das sind die Betriebe, die in einem Abstand bis zu 300 m vom nächsten Wohngebiet zulässig sind.

In dem Industriegebiet mit der textlichen Festsetzung 2 sind zusätzlich die Betriebe lfd. Nr. 37 – 78 (Abstandsklasse IV) mit einem Mindestabstand von 500 m zum nächsten Wohngebiet und mit der textlichen Festsetzung 3 zusätzlich die Betriebe der lfd. Nr. 22 – 36 (Abstandsklasse III) mit einem Mindestabstand von 700 m zum nächsten Wohngebiet zulässig.

In Anwendung des § 31 Abs. 1 BauGB können in den jeweiligen Industriegebieten (textliche Festsetzung 1 , 2 und 3) ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Eine Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen erreicht werden.

. . .

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich wird über die Derner Straße / Walther-Kohlmann-Str. (L 684) an die B 236 n und damit direkt an das örtliche / überörtliche Straßennetz angeschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die ca. 550 m lange Stichstraße mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m im Verlauf der Trasse der ehemaligen Werksstraße.

4.3 Fuß- und Radwege

Die Erschließungsstraße erhält beidseitig Fuß- und Radwege von jeweils 2 m Breite. In dem Planbereich sind aufgrund seiner Kleinräumigkeit keine weiteren eigenständigen Fuß- oder/und Radwege vorgesehen.

4.4 Ruhender Verkehr

Die Erschließungsstraße erhält beidseitig im mittleren Abschnitt Parkstreifen, die mit Baumpflanzungen in einem Abstand von 32 m gegliedert werden, so dass hier auch Lkws abgestellt werden können.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch Stadtbahnlinien U 42 / U 46 sowie den Buslinien 446, 466 und VKU 115 (**V**erkehrsbetriebe **K**reis **U**nna) in der Derner Straße mit dem Haltepunkt „Schulte-Rödding“ erschlossen.

4.6 Schienenverkehr

Das geplante Logistikzentrum soll im Süden des Planbereiches über einen privaten Gleisanschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen werden.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

5.1 Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich im wesentlichen um eine Industriebrache mit Hochstaudenfluren, Gebüsch- und Baumgruppen. Innerhalb der Brachfläche existiert ein Feuchtgebiet/Tümpel und im Norden längs der Derner Straße ein ca. 50 m breiter Waldstreifen.

• • •

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoff-vorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkrete Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW).
Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft.

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 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 LG NW).

§ 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB bietet die Möglichkeit, den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 11 BauGB vertraglich zu regeln; hiervon ist im Bebauungsplan In N 213 Gebrauch gemacht worden
In dem zwischen der Stadt Dortmund und der GVZ Projektgesellschaft Feineisenstraße mbH abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vom 15.03.1999 sind unter § 6 - Ökologischer Ausgleich / Grundstücksübertragung - entsprechende Regelungen getroffen worden.

Danach wird nach dem ökologischen Kurzgutachten des Umweltamtes vom 14.06.1998 der für den Planbereich bewertete Eingriff in Natur und Landschaft durch ökologische Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes im Bereich der Hofstelle „Schulte Mäter“ ausgeglichen.
Diese Flächen befinden sich ca. 2 km östlich des Planbereiches westlich des Kirchderner Grabens (siehe Anlage 2 - Lageplan der Ausgleichsmaßnahmen - als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages).

5.2 **Erhaltenswürdige Landschaftsstrukturen**

Östlich der Derner Straße wird der vorhandene ca. 50 m tiefe Waldstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b als Wald gesichert. Der südlich angrenzende 30 m breite Streifen einschließlich der Dreiecksfläche, in der sich ein kleiner Teich befindet, wird gemäß § 9 (1) 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Teich soll einen Teil des abgeleiteten Niederschlagswassers aufnehmen. In den Uferzonen bis zum Waldrand soll sich ein stufig ausgebildeter Waldraum entwickeln.
Die Baumreihe östlich der neuen Erschließungsstraße „Feineisenstraße“ wird in ihrem Bestand gemäß § 9 (1) 25b BauGB gesichert. Diese Maßnahmen werden im Grünordnungsplan, der ein Bestandteil des Bebauungsplanes In N 213 ist, dargestellt.

• • •

6. Umweltbelange

6.1 Altlasten und sonstige Bodenbelastungen

In der Übersichtskarte über bekannte und vermutete „Altstandorte und Altablagerungen“ (Stand: September 1996) sind im Planbereich einige Flächen wie folgt gekennzeichnet:

Abgrabung / Verfüllung
Industriemüll
sonstige Schüttung
Industrie / Gewerbe
Militärische Fläche (Flak-Stellung)

Eine großflächige Betrachtung der Grundwasserverhältnisse im Plangebiet ist Inhalt der Untersuchungen des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg (Teilbericht vom 13.07.99). Dieser Bericht enthält ebenfalls Boden- und Bodenluftuntersuchungen für den westlichen Randbereich der Industriemülldeponie. Darüber hinaus liegt für das Bauvorhaben Logistikzentrum Lidl im Bereich der ehem. Hoesch-Feineisenstraße eine orientierende Gefährdungsabschätzung (Bericht des Ing.-Büros Kügler vom Mai 1998) vor.

Vor dem Hintergrund der ehemaligen industriellen Nutzung kam es in Teilbereichen zu Anschüttungen bis zu 3,5 m Mächtigkeit (Schlacken, Steine, Bauschutt, Bergematerial). An die Anschüttung gebunden ließen sich lokal Bodenverunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe, PAK und Schwermetalle (Chrom, Zink) nachweisen. Die im Randbereich der Hoesch-Deponie durchgeführten Bodenluftuntersuchungen zeigten sich unauffällig. Ebenso wiesen die Grundwasseruntersuchungen des ersten und zweiten Grundwasserstockwerkes nur vereinzelt geringe Schadstoffanreicherungen nach.

Die vorhandene Boden- und Untergrundsituation steht den ausgewiesenen Nutzungen im Plangebiet nicht entgegen.

Für die bisher unbebauten Flächen im nördlichen und östlichen Plangebiet besteht ein ergänzender nutzungsbezogener Untersuchungsbedarf. Im Rahmen der nachfolgenden baurechtlichen Verfahren für bereits realisierte und zukünftig geplante Bauvorhaben wurde bzw. wird die grundstücksbezogene Untergrundsituation in Form von Auflagen und Hinweisen berücksichtigt. Die Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan-Entwurf sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

6.2 Potentielle Methangasaustritte

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritten von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlengebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche Wegsamkeiten (z. B. geologischer Verwerfungen, tiefreichende Eingriffe in den Untergrund, Bohrungen etc.) begünstigt werden. Die vorliegende Karte der potentiellen freien Methangasaustritte unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Zonen hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 (Austritte wenig wahrscheinlich). Somit sind Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzungen nicht zu erwarten.

. . .

6.3 **Lärmschutz**

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 Auswirkungen verschiedener Lärmquellen (Straßenlärm, Schienenlärm, Gewerbelärm) sind der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung vom 23.06.1999 zu entnehmen. Das Gutachten ist beim Stadtplanungsamt einzusehen.

Auf der Grundlage der o. g. schalltechnischen Untersuchung ergeben sich durch die erhöhte Verkehrsbelastung auf der Derner Straße nur außerhalb des Planbereiches für die vorhandenen Wohnhäuser Derner Straße 220 und 211 Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmschutzmaßnahmen.

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der vorgegebene Knotenpunkt in diesem Bereich mit der Derner Straße, Einmündung Bayrische Straße und der Zufahrt zum ehemaligen Werksgelände - Feineisenstraße - als ampelgeregelte Kreuzung erlaubt keine alternative Planung für die neue Erschließungsstraße, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen - gerecht wird, weil der Anschluss der neu geplanten Straße nur an dieser Stelle den zukünftigen Verkehr bewältigen kann. Außerdem kann nur in dem angesprochenen Kreuzungsbereich der zukünftige Lkw- und Pkw-Verkehr im Zusammenhang mit der bestehenden Stadtbahn konfliktfrei geregelt werden.
Als Schallschutzmaßnahmen kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht, wobei die aktiven zunächst Vorrang vor den passiven haben.

Die überschlägige Berechung des aktiven Schallschutzes für das Gebäude Derner Straße 220 - ein sechsgeschossiges Wohnhaus - hat ergeben, dass ein Schallschutzschirm auf der Nordseite der Derner Straße von bis zu 19 m Höhe und 75 m Länge erforderlich wäre.
Diese Wand wird im Einmündungsbereich der Bayrischen Straße aus verkehrlicher Sicht für bedenklich gehalten und würde die Bewohner des Hauses beeinträchtigen. Die Kosten werden auf ca. 0,75 – 1,0 Millionen DM geschätzt.
Die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Lüftungseinrichtungen) werden dagegen auf ca. 50 000,00 DM geschätzt.

Weil hier aus den vorgenannten Gründen der aktive Schallschutz ökonomisch unverhältnismäßig und städtebaulich nicht vertretbar ist, soll passiver Schallschutz zum Schutz der Wohnungen angewendet werden.

Außerdem ist geprüft worden, ob hier zusätzlich zum passiven Schutz der Wohnungen der Freiraum durch eine Lärmschutzmaßnahme (Wall oder Wand bzw. Kombination) zu schützen ist. Die Süd- und Westseite stellt sich als Abstandsgrün zwischen dem Haus und der Straßenkreuzung Derner Straße / Bayrische Straße dar. Selbst wenn an diesen Seiten eine Schallschutzwand gebaut würde, hätte dieser Bereich keine Aufenthaltsqualität für die Bewohner auf Grund der Orientierung zur Straße und zum Umfeld.

. . .

Schützenswerter Freiraum mit Aufenthaltsqualitäten für Kinder oder Erwachsene ließe sich auf der Ostseite des Gebäudes südlich des Hauseinganges entwickeln.
Hierzu ist eine Lärmschutzwand von der Mitte der Südostfassade bis zur Derner Straße und in östlicher Richtung längs zur Derner Straße von 3 m Höhe und insgesamt
40 m Länge erforderlich.
Die Kosten werden auf 85 000,00 DM geschätzt.

Für das Gebäude Derner Straße 211 - ein eingeschossiges Einfamilienhaus - ist ebenfalls längs der Derner Straße der aktive Lärmschutz überprüft worden. Zum Schutz des Gebäudes wäre eine Schallschutzwand von 4,5 m Höhe und 100 m Länge mit Kosten von 315 000,00 DM erforderlich.
Aufgrund der topografischen Lage des Hauses - es liegt etwa 1,50 m tiefer als die Derner Straße - wird eine vollschützende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,5 m aus Sicht der Hausbewohner für unzumutbar gehalten.
Passiver Lärmschutz in Form von Schallschutzfenstern mit Lüftungseinrichtungen kosten ca. 20 000,00 DM.
Aus diesen Gründen soll hier zum Schutz der Wohnungen der wirtschaftlich günstigere passive Schallschutz angewendet werden.
Die überschlägige Ermittlung des aktiven Lärmschutzes (transparente Wand) zum Schutz zwischen Haus und Straße liegenden Freiraumes hat ergeben, dass diese Wand 2,5 m über Straßenniveau hoch und 100 m lang sein müsste.
Der zur Derner Straße gerichtete Freiraum ist jedoch nach Norden orientiert und wird durch die parallel zur Straße verlaufende Garagenzufahrt geprägt. Er besitzt keine Aufenthaltsqualität. Ein aktiver Lärmschutz des Freiraumes ist daher entbehrlich.
Der westlich des Hauses befindliche Freiraum soll aber durch einen 2,5 m hohen begrünten Wall längs der Derner Straße abgeschirmt werden.

Im Bereich der neuen Feineisenstraße ergibt sich für das Wohnhaus Derner Straße 211 kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. Dennoch wird östlich der Planstraße der längs der Derner Straße gestaltete begrünte Wall mit einer Höhe von 2,50 m über dem Fahrbahnniveau fortgeführt, ebenso werden passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) am Haus Derner Straße 211 nach Vereinbarung mit dem Vorhabenträger durchgeführt.

Der Vorhabenträger wird bis zum Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die gesamten Kosten für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

6.4 **Blindgängereinschlagstellen / Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung auf mögliche Blindgängereinschlagstellen durchgeführt. Im Vorfeld der bereits realisierten Bebauung erfolgten entsprechende Detailuntersuchungen und die erforderliche Beseitigung der Blindgänger. In weiteren Baufeldern sind solche Vorerkundungen erforderlich und ggf. von den Bauherren/Grundstückseigentümern vor Durchführung der Bauarbeiten zu veranlassen.
Ein entsprechender Hinweis zu möglichen Blindgängereinschlagstellen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

. . .

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Gas, Wasser, Strom, Ton- und Fernsehrundfunkempfang

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom, Ton- und Fernsehrundfunkempfang wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

7.2 Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund“ vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu vermindern, zu verhindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.
Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Grundstücksflächen scheidet wegen der teilweise mit umweltgefährdeten Stoffen belasteten Böden und den zu erwartenden Staubimmissionen aus dem Kfz-Verkehr aus.
Die Entwässerung wird im Trennsystem erstellt.

Das Niederschlagswasser wird über einen separaten Regenwasserkanal dem Erlenbach zugeleitet. Da dem Erlenbach nur eine begrenzte Abwassermenge zugeführt werden darf, wird in dem Bebauungsplan eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) 14 BauGB gesichert. Hier ist ein Regenrückhaltebecken angelegt worden, in dem das Niederschlagswasser von den Dachflächen und versiegelten Flächen geleitet wird.

. . .

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

9. Bergbauliche Einwirkungen

Das o. g. Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Kleine Heide“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Westphalia I“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Kleine Heide“ ist die Ruhrkohle AG, vertreten durch die Ruhrkohle Bergbau AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Ver. Westphalia I“ war die Hoesch Werke AG mit Sitz in Dortmund.

Gewinnung von Steinkohle ist hier im Tiefbau in den Jahren zwischen 1858 und 1965 durch das im Jahre 1966 stillgelegte Bergwerk „Kaiserstuhl“ und in den Jahren um 1981 durch das im Jahre 1987 stillgelegte Bergwerk „Minister Stein“ geführt worden. Die Mächtigkeit des Kreidemergel-Deckgebirges liegt zwischen ca. 127 m im Süden und ca. 234 m im Norden des Planungsgebietes.

Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnungstätigkeiten, die im Tiefbau umgegangen sind, nach 5 Jahren abgeklungen. Daher sind Einwirkungen durch den o. g. Bergbau in dem Planungsgebiet heute nicht mehr zu erwarten.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger (GVZ-Projektgesellschaft Feineisenstraße mbH) hat sich in dem städtebaulichen Vertrag Teil A und B verpflichtet, die zur Erschließung des Gebietes und zur Ausgleichsregelung erforderlichen Flächen bereitzustellen.

11. Entschädigung

Entschädigungsansprüche werden durch die Planung aufgrund von Regelungen im städtebaulichen Vertrag nicht ausgelöst.

• • •

12. Flächenbilanz

Industriegebiet (GVZ)	36,1 ha
öffentliche Verkehrsfläche	1,1 ha
private Grünfläche (Grabeland)	3,8 ha
Wald	7,2 ha
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	3,4 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	4,1 ha
Gesamter Planbereich	**55,7 ha**

12. Kosten

Alle durch die Planung ausgelösten Kosten werden gemäß § 9 des Städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger übernommen, so dass der Stadt Dortmund keine Kosten entstehen.

Dortmund, den

G l a s e r
Leiter des Stadtplanungsamtes